

MINISTERO ECONOMIA e FINANZE**CON SEDE IN****A LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA**

Con decreto dell'8 marzo 2024, il Ministro dell'Economia e delle Finanze ha disposto, su proposta della Banca d'Italia, la sottoposizione di _____ con sede

in _____ a liquidazione coatta amministrativa, ai sensi degli artt. 80 e ss. del d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385 (TUB), richiamati dall'art. 113-ter, comma 3-bis, del medesimo d.lgs.

Con provvedimento del 26 luglio 2023 la Banca d'Italia aveva disposto, ai sensi dell'art. 113-ter, comma 1, lett. a) e b), del TUB, la revoca dell'autorizzazione di _____

Con provvedimento della Banca d'Italia dell'11 marzo 2024, l'avv. Livia Casale, nata a Caserta il 20 giugno

1972, è stata nominata Commissario liquidatore, il dott. Toni Atrigna, nato a Pescara il 10 gennaio 1975, il prof. avv. Maurizio Irrera, nato a Torino il 17 settembre 1958, e il prof. avv.

Domenico Rocco Siclari, nato a Reggio Calabria il 14 marzo 1974, sono stati nominati componenti del Comitato di sorveglianza di _____ in

liquidazione coatta amministrativa, con sede in _____ con i poteri e le attribuzioni contemplati dal Titolo IV, Capo I, Sezione III, del D.lgs. n. 385/93, richiamato dall'art. 113-ter del medesimo Testo Unico.

Nella riunione del 12 marzo 2024, il Comitato di sorveglianza ha

nominato il Prof. Avv. Domenico Rocco Siclari Presidente del Comitato stesso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 81, comma 1, lett. b), del D.lgs. n. 385/93.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

In data 19 dicembre 2024, l'Avv. Livia Casale in qualità di *Commissario liquidatore* nel Procedimento in questione, conferiva al sottoscritto Dott. Ing. *Giorgio Pranteddu*, iscritto all'*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari* al n. 3584 e con studio professionale in *Cagliari* nella via *Mestre* n° 6b, l'incarico di *Esperto Stimatore* nel Procedimento su indicato, per rispondere al seguente quesito:

“Effettuare la stima dei due immobili siti in Comune di Cagliari e in Comune di Iglesias, tenendo conto dello stato attuale dei beni e in particolare per ciò che riguarda consistenza, qualità delle finiture, dotazioni impiantistiche, stato d'uso e regolarità edilizia, urbanistica e catastale.”

Lo stesso giorno il sottoscritto accettava l'incarico e dopo aver effettuato l'accesso agli atti presso i due Comuni interessati, fissava l'inizio delle operazioni peritali in data 05 febbraio 2025, alle ore 12:00, presso l'immobile di via *Generale Giuseppe Garibaldi* n. 61, piano primo, sito in *Iglesias* (Ca).

PREMESSA

Sopralluogo n. 1

In ottemperanza all'incarico affidatogli, il sottoscritto si recava nella data fissata, con la scorta dei progetti consegnati dall'U.T. del Comune di *Iglesias*, presso il bene suddetto con relativo posto auto esterno, per accertarne la consistenza e le caratteristiche. Dopo aver realizzato una puntuale documentazione fotografica (vedi allegato n. **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**), si dichiaravano sospese le operazioni peritali.

Sopralluogo n. 2

Il sottoscritto riprendeva le operazioni peritali in data 24 febbraio 2025, alle ore 09:30, con la scorta dei progetti consegnati dall'U.T. del Comune di *Cagliari*, presso il bene ubicato in Corso *Vittorio Emanuele II* n. 92, Piano S1-T-1-2-3, per accertarne la consistenza e le caratteristiche. Dopo aver realizzato una puntuale documentazione fotografica (vedi allegato n. **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**), si dichiaravano concluse le operazioni peritali.

Consistenza dei beni

PROPRIETÀ N. 1

Il bene in oggetto è situato in *Iglesias* (CI), via *Generale Giuseppe Garibaldi* n. 61 (vedi foto n. 1), piano primo, con relativo posto auto.

PROPRIETÀ N. 2

Il bene in oggetto è situato in *Cagliari* (Ca), Corso *Vittorio Emanuele II* n. 92, Piano T-1-2-3 (vedi foto n. 10).

RISPOSTE AL QUESITO*Descrizione dei beni***PROPRIETÀ N. 1**

Lo stabile dove è ubicato l'ufficio (piano primo) si sviluppa su undici livelli ed è sito in *Iglesias*, via *Generale Giuseppe Garibaldi* n. 61 (vedi foto n. 1), con ingresso da un ampio cortile condominiale limitrofo alla strada comunale (vedi foto n. 2). Si precisa che l'attuale stato dei luoghi è conforme rispetto a quanto assentito, se si fa eccezione per l'interpiano. Nello specifico si provvederà a illustrarne le caratteristiche (vedi allegato n. 2) e in particolare:

- ✓ *Ingresso - Corridoio*: il pavimento è costituito da mattonelle di dimensione 33x33 cm, disposte in diagonale, con battiscopa dello stesso materiale. Le pareti sono intonacate al civile, rasate e tinteggiate bianco, come il soffitto (vedi foto n. 3). Gli infissi interni sono in legno a battente.
- ✓ *Ufficio n. 1*: per il pavimento vedi quanto scritto in precedenza. Le pareti sono intonacate al civile, rasate e tinteggiate bianco, come il soffitto (vedi foto n. 4). Gli infissi interni sono in legno a battente, mentre quelli esterni sono in legno e vetro singolo, con soglia in marmo biancone e avvolgibile in pvc. Si precisa che l'ambiente è dotato di termosifone (da quanto dichiarato dall'Amministratore *pro tempore* del Condominio, *Mauro Pomata*, l'impianto è fermo da circa quattro, ma funzionante).

- ✓ *Ufficio n. 2:* vedi quanto scritto per l'ufficio n. 1 (vedi foto n. 5).
- ✓ *Ufficio n. 3:* vedi quanto scritto per l'ufficio n. 1 (vedi foto n. 6).
- ✓ *Bagno:* per il pavimento vedi quanto scritto in precedenza.

Le pareti sono rivestite per una quota pari a h= 1,65 m con piastrelle di dimensioni 15x15 cm; oltre sono intonacate al civile e tinteggiate in bianco (vedi foto n. 7). Il soffitto è intonacato al civile e tinteggiato bianco. Gli infissi interni sono in legno a battente, quelli esterni sono in legno con vetro singolo, soglia in marmo biancone e avvolgibile in pvc. All'interno del bagno sono ubicati un bidet, un lavabo, un piatto doccia (senza box doccia) e un wc. Si precisa che l'ambiente è dotato di termosifone (vedi quanto scritto in precedenza).

- ✓ *Posto auto scoperto:* Vi si accede tramite una rampa d'accesso (vedi foto n. 8) ed è ubicato al piano primo. La pavimentazione è in battuto di cemento e vi si giunge dopo aver percorso attorno allo stabile (vedi foto n. 9).

CONSISTENZA

Ai sensi del DPR 138/98 (*Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*), la superficie commerciale delle pertinenze esclusive accessorie (a servizio della unità principale), quali i posti auto scoperti, non

comunicanti con i vani principali, sono computati al 25%.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile risulta pari a **69,93 m²**; si allega una tabella che riporta le singole superfici, rappresentante lo stato dei luoghi (vedi Allegato n. 2):

Descrizione	Sup. (m ²)	Coeff. ambiente	Sup. complessiva (m ²)
P. PRIMO	66,43	1,00	66,43
POSTO AUTO scoperto	14,00	0,25	3,50
Superficie Commerciale complessiva (m²)			69,93

Si è appurato che l'ufficio ha un interpiano pari a 2,45 m, a fronte di un interpiano indicato negli elaborati progettuali, depositati in Comune, pari a 2,50 m. Si precisa che ambedue le misure non rispettano l'altezza minima prevista per l'ottenimento dell'agibilità (2,70 m), anche se, nonostante ciò, il Comune ha rilasciato un Certificato di Abitabilità datato 30/10/1972.

Si deve, altresì, sottolineare che il Decreto *Salva Casa*, che in data 18 febbraio 2025 ha ottenuto il via libera in Giunta Regionale, prevede l'abbassamento degli interpiani fino a 2,40 metri in luogo dei 2,70 prescritti.

PROPRIETÀ N. 2

Lo stabile in oggetto si sviluppa su quattro livelli ed è sito in Cagliari (Ca), Corso Vittorio Emanuele II n. 92 (vedi foto n. 10), con ingresso direttamente dalla suddetta strada comunale (vedi foto n. 11). Si precisa che l'attuale stato dei luoghi non è

conforme a quanto assentito. L'immobile è dotato di ascensore, anche se attualmente risulta fermo, in base a quanto dichiarato dalla Sig.ra _____ dipendente della _____

Nello specifico si provvederà a illustrarne le caratteristiche (vedi allegato n. 2) e in particolare:

PIANO TERRA

✓ *Atrio*: il pavimento è alla veneziana realizzato in opera, composto di polveri di marmo e graniglie di varie dimensioni, con battiscopa in legno. Le pareti sono rivestite con un perlinato in legno al civile a tutt'altezza; l'intradosso è controsoffittato con doghe in alluminio (vedi foto n. 12). Gli infissi esterni sono metallici con vetro antisfondamento e relativa bussola di ingresso dello stesso materiale (vedi foto n. 13).

✓ *Stanza da Ufficio n. 2*: il pavimento è costituito da mattonelle in gres di dimensioni 45x45 cm. Le pareti sono intonacate al civile, rasate e tinteggiate bianco (vedi foto n. 14). Il soffitto è costituito da un controsoffitto in pannelli fonoassorbenti, sostenuto da una struttura di sospensione. Gli infissi interni sono in alluminio e vetro, tipologia a battente, mentre quelli esterni sono in pvc e vetro singolo, soglia in marmo biancone e avvolgibili antintrusione. Si precisa che l'ambiente è dotato di split a parete ed ha annessa una sala d'attesa.

✓ *Uffici n. 3*: vedi quanto scritto per l'ufficio n. 2 (vedi foto n. _____)

15). Si precisa che tali uffici sono stati ricavati con tramezzi in cartongesso e sono privi di infissi. Da quanto appurato, pur essendo rappresentati nella planimetria catastale, sono privi dei requisiti minimi per l'agibilità (ricambio d'aria diretto tramite superfici finestrate). L'unica stanza dotata di finestre, che per altro ha le stesse caratteristiche, è l'ingresso. Da quanto emerso in sede di verifica della regolarità edilizia dello stabile è emerso che i due uffici interni sono stati sanati con la sanatoria, Codice univoco 57625/2019 del 02/08/2019, pur non avendo i requisiti minimi per l'ottenimento dell'Agibilità (vedi relazione tecnica). Si ritiene necessario prevedere la demolizione dei tramezzi in cartongesso e loro ricostruzione tramite setti a luce passante in alluminio e vetro (o altri materiali equivalenti).

✓ **Bagno di servizio:** dotato di antibagno, ricavato nel sottoscala, è privo di infissi con relativo impianto di aerazione. Il pavimento è costituito da mattonelle in monocottura di dimensioni 20x20 cm. Le pareti sono rivestite per una quota pari a h= 1,95 m con piastrelle di dimensioni 15x15 cm; oltre sono intonacate al civile e tinteggiate in bianco. Il soffitto è intonacato al civile e tinteggiato bianco. Gli infissi interni a battente sono in legno tamburato. All'interno del bagno sono ubicati un lavabo (antibagno, vedi foto n. 16) e un wc. Si precisa che

l'interpiano ha un'altezza pari a 2,11 m, quindi al di sotto dei requisiti minimi per avere l'agibilità. È dotato di impianto di aerazione forzata.

Si noti che l'interpiano tra pavimento e solaio del piano terra è pari a un'altezza pari a 4,30 m; ad una quota di 2,80 m è stato ubicato il controsoffitto. L'impianto elettrico è realizzato con canaline esterne.

PIANO PRIMO

- ✓ *Uffici n. 4:* Il pavimento è costituito da mattonelle in gres di dimensioni 30x30 cm (vedi foto n. 17). Si precisa che tali uffici sono stati ricavati con tramezzi divisorii in alluminio anodizzato e vetro semplice. Tale distribuzione interna è conforme alla planimetria catastale e a quanto assentito in Comune. Le restanti pareti sono intonacate al civile, rasate a gesso e tinteggiate bianco. Il soffitto è costituito da un controsoffitto in pannelli fonoassorbenti, sostenuto da una struttura di sospensione. Gli infissi interni sono in alluminio e vetro, tipologia a battente, mentre quelli esterni sono in pvc e vetro doppio, con soglia in marmo biancone. Si precisa che l'ambiente è dotato di split a parete.
- ✓ *Archivio:* il pavimento è costituito da mattonelle in gres di dimensioni 45x45 cm. Le pareti sono intonacate al civile, rasate e tinteggiate bianco (vedi foto n. 18). Il soffitto è costituito da un controsoffitto in pannelli fonoassorbenti sostenuto da una struttura di sospensione. Gli infissi

interni sono in alluminio e vetro, tipologia a battente, mentre quelli esterni sono in pvc e vetro singolo, con soglia in marmo biancone. Si precisa che l'ambiente è dotato di split a parete e di un piccolo ripostiglio. Da quanto emerso in sede di verifica della regolarità edilizia dello stabile, tale ambiente è stato realizzato abusivamente; lo stato assentito prevede che al suo posto ci sia una tettoia.

- ✓ Ufficio n. 7: vedi quanto scritto per l'ufficio n. 4. Si precisa che da tale ufficio si ha diretto accesso ad una terrazza non praticabile, rifinita con una guaina ardesiata (vedi foto n. 19) e affaccio ad un pozzo di luce (vedi foto n. 20).
- ✓ Ufficio n. 8: vedi quanto scritto per l'ufficio n. 4 (vedi foto n. 21). Si precisa che la distribuzione interna dell'ufficio è realizzata con tramezzi divisori a luce passante in alluminio anodizzato e vetro semplice (vedi foto n. 21).
- ✓ Bagno: dotato di antibagno e di impianto di aerazione, in quanto privo di infissi. L'illuminazione naturale è ottenuta tramite pareti in vetro mattone, sul lato che si affaccia sul pozzo luce (vedi foto n. 22) menzionato in precedenza. Il pavimento è costituito da mattonelle in gres di dimensioni 30x30 cm. Le pareti sono rivestite sino a una quota pari a h= 1,55 m con piastrelle di dimensioni 20x12 cm; oltre sono intonacate al civile e tinteggiate in bianco, come il soffitto. Gli infissi interni sono in legno tamburato. All'interno del bagno sono ubicati un lavabo (antibagno) e

un wc.

L'impianto elettrico è realizzato con canaline esterne.

PIANO SECONDO

- ✓ *Ufficio n. 9:* Il pavimento è alla veneziana, realizzato in opera, composto di polveri di marmo e graniglie di varie dimensioni, con battiscopa. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate bianco. Il soffitto è costituito da un controsoffitto in pannelli fonoassorbenti sostenuto da una struttura di sospensione (vedi foto n. 23). Gli infissi interni a battente sono in alluminio e vetro, mentre quelli esterni sono in pvc e vetro, con soglia in marmo biancone. Si precisa che l'ambiente è dotato di split a parete.

- ✓ *Uffici n. 11:* il pavimento è costituito da mattonelle in gres di dimensioni 45x45 cm con battiscopa dello stesso materiale (vedi foto n. 24). Le pareti sono intonacate al civile, rasate e tinteggiate bianco. L'intradosso è costituito da un controsoffitto in pannelli fonoassorbenti, sostenuto da una struttura di sospensione. Gli infissi interni a battente sono in alluminio e vetro, mentre quelli esterni sono in alluminio e vetro, con soglia in marmo biancone. Si precisa che l'ambiente è dotato di split a parete.

L'impianto elettrico è realizzato con canaline esterne.

PIANO TERZO

- ✓ *Uffici n. 12:* il pavimento è costituito da mattonelle in gres di dimensioni 45x45 cm con battiscopa dello stesso

materiale. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate bianco. L'intradosso è costituito da un controsoffitto in pannelli di cartongesso, sostenuto da una struttura di sospensione (vedi foto n. 25). Gli infissi interni sono in alluminio e vetro, tipologia a battente, mentre quelli esterni sono in alluminio e vetro, con soglia in marmo biancone. Si precisa che l'ambiente è dotato di inverter *Daikin* a parete e si affaccia su una piccola terrazza con vista sul Corso *Vittorio Emanuele II*.

- ✓ *Sala Riunioni*: il pavimento è costituito da mattonelle in gres porcellanato effetto metallico di dimensioni 50x50 cm con battiscopa dello stesso materiale (vedi foto n. 26). Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate bianco. L'intradosso è costituito da un controsoffitto in pannelli di cartongesso, sostenuto da una struttura di sospensione. Gli infissi interni sono in alluminio e vetro, tipologia a battente, mentre quelli esterni sono in alluminio e vetro, con soglia in marmo biancone. Si precisa che alcune finestre hanno l'affaccio su una terrazza praticabile (vedi foto n. 27). L'ambiente è dotato di split a parete; la copertura è a falda unica, con H_{\min} pari a 2,77 m e H_{\max} pari a 3,60 m.

- ✓ *Bagno*: si precisa che è dotato di antibagno. Tale distribuzione interna è conforme a quanto assentito in Comune, ma difforme rispetto alla planimetria catastale

(antibagno e bagno risultano invertiti). Il pavimento è costituito da mattonelle in gres di dimensioni 45x45 cm. Le pareti sono rivestite per una quota pari a h= 2,00 m con piastrelle di dimensioni 25x34 cm; oltre sono intonacate al civile e tinteggiate in bianco. L'intradosso è costituito da un controsoffitto in pannelli di cartongesso, sostenuto da una struttura di sospensione. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in alluminio e vetro, con soglia in marmo biancone. All'interno del bagno sono ubicati un lavabo (antibagno, vedi foto n. 28) e un wc.

L'impianto elettrico è realizzato con canaline esterne.

PIANO SEMINTARRATO

Si raggiunge direttamente dal piano terra tramite un vano scale condominiale o dall'area cortilizia antistante via *Mameli* (vedi foto n. 29), superando un portellone basculante automatizzato (vedi foto n. 30). Attualmente l'utilizzo che ne viene fatto è quello di autorimessa. Si descriveranno di seguito le caratteristiche principali:

- ✓ *Magazzini*: Il pavimento è costituito da un battuto di cemento. Le pareti e il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati bianco. Si precisa che le pareti denotano presenza di umidità di risalita, oltre a un punto di infiltrazione dall'alto (vedi foto n. 31). L'impianto elettrico è realizzato con canaline esterne.

CONSISTENZA

Ai sensi del DPR 138/98 (*Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*), le superfici dell'area scoperta o a queste assimilabili (terrazze, tettoie) vengono omogeneizzate nella misura del 10%. Sempre ai sensi del DPR 138/98, la superficie commerciale delle pertinenze esclusive accessorie (a servizio della unità principale), quali i magazzini, comunicanti con i vani principali, sono computati al 50%. La superficie commerciale complessiva dell'immobile risulta pari a **865,67 m²**; si allega una tabella che riporta le singole superfici, rappresentante lo stato dei luoghi (vedi Allegato n. 3):

Descrizione	Sup. (m ²)	Coeff. ambiente	Sup. complessiva (m ²)
PIANO TERRA	252,60	1,00	252,60
P. SEMINTERRATO	96,15	0,50	48,08
Balcone P.T.	5,16	0,10	0,52
P. PRIMO	188,65	1,00	188,65
Terrazza P. 1 entro 25 mq	21,29	0,10	2,13
TETTOIA (Archivio)	22,60	0,10	2,26
PIANO SECONDO	190,61	1,00	190,61
PIANO TERZO	178,92	1,00	178,92
Terrazza P. 3 entro 25 mq	19,05	0,10	1,91
Superficie Commerciale complessiva (m²)			865,67

Si è appurata l'esistenza della trasformazione abusiva di una tettoia in archivio con conseguente incremento della volumetria. Per tale variante venne presentato un accertamento di conformità, ritenuto inammissibile dal Comune. Ci si riserva di valutare il costo per il ripristino dello

stato dei luoghi, che andrà decurtato dal valore complessivo dell'immobile. Stesso procedimento andrà seguito per la demolizione delle pareti in cartongesso del piano terra (uffici n. 3) e loro realizzazione tramite tramezzi divisorii a luce passante, in alluminio anodizzato e vetro.

Consistenza catastale

Si è proceduto alla verifica presso gli uffici del N.C.E.U. di *Cagliari* dell'immobile in questione e in particolare:

1. Ufficio sito in *Iglesias*, distinto al N.C.E.U. al foglio L/3, particella 360 sub 10, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 3,5 vani (vedi allegato n. 4). All'ufficio si associa un posto auto sito in *Iglesias*, via *Generale Giuseppe Garibaldi* n. 61, distinto al N.C.E.U. al foglio L/3, particella 360 sub 63, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq (vedi allegato n. 5). Sono state richieste le due planimetrie catastali, quella dell'ufficio è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 6), mentre la planimetria del posto auto non è consultabile, in quanto nello spazio delle comunicazioni dell'Ufficio in oggetto, viene indicata la seguente dicitura: "*Planimetria non rilasciabile 2. Planimetria non abbinata*" (vedi allegato n. 7). Si fa presente che la seguente dicitura viene rilasciata anche nei casi in cui non è mai stata presentata la planimetria catastale.
2. Stabile a uso ufficio sito in *Cagliari* (Ca), *Corso Vittorio*

Emanuele II n. 92, distinto al N.C.E.U. al foglio A/18, particella 1084, Categoria A/10, Classe 6, Consistenza 20,0 vani (vedi allegato n. 4). All'interno dello stabile, piano seminterrato, lato Via *Mameli*, è ubicato un locale distinto al N.C.E.U. al foglio A/18, particella 8357 sub 31, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 85 mq (vedi allegato n. 8); si precisa che è utilizzato come autorimessa. Sono state richieste le relative planimetrie catastali che sono state regolarmente allegate (vedi allegato nn. 9 e 10).

Conformità urbanistica

PROPRIETÀ N. 1

Il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale competente, la documentazione riguardante la regolarità edilizia dell'ufficio sito in *Iglesias* e in particolare gli sono stati consegnati:

- ✓ Nulla Osta di Costruzione del 23/06/1969 con denuncia opere edilizie (vedi allegato n. 11);
- ✓ Voltura Nulla Osta di Costruzione del 23/06/1969 (vedi allegato n. 12);
- ✓ Nulla Osta di Costruzione con denuncia opere edilizie del 20/05/1972 (vedi allegato n. 13);
- ✓ Nulla Osta di variante del 06/07/1972 con denuncia opere edilizie (vedi allegato n. 14);
- ✓ Pianta piano primo allegata al Nulla Osta di variante del

06/07/1972 (vedi allegato n. 15);

- ✓ Sezione allegata al Nulla Osta di variante del 06/07/1972 (vedi allegato n. 16);
- ✓ Prospetto principale allegata al Nulla Osta di variante del 06/07/1972 (vedi allegato n. 17);
- ✓ Prospetto laterale allegata al Nulla Osta di variante del 06/07/1972 (vedi allegato n. 18);
- ✓ Certificato di Abitabilità del 30/10/1972 (vedi allegato n. 19);
- ✓ Collaudo per Nuova Costruzione da parte del Comando dei VV.F. del 30/05/1972 (vedi allegato n. 21).

Si precisa che a seguito di misurazioni e verifica dello stato dei luoghi si precisa che l'immobile è conforme a quanto assentito presso l'U.T. del Comune di *Iglesias*, esclusa l'altezza dell'interpiano. Si è appurato che l'ufficio ha un interpiano pari a 2,45 m, a fronte di un interpiano indicato negli elaborati progettuali, depositati in Comune, pari a 2,50 m; si evince che le due quote sono al di sotto dei requisiti minimi per ottenere l'agibilità. Si precisa che nonostante l'altezza dell'interpiano effettiva e dichiarata dell'ufficio in oggetto, ben al di sotto di 2,70 m, lo stesso è stato dichiarato agibile (vedi allegato n. 19). Si conferma che il Decreto *Salva Casa*, in data 18 febbraio 2025 ha ottenuto il via libera anche in Giunta Regionale; *tale decreto prevede l'abbassamento degli interpiani fino a 2,40 metri in luogo dei 2,70 prescritti (se si dovesse concludere l'iter,*

tale difformità potrebbe essere sanata).

PROPRIETÀ N. 2

L'edificio è interamente destinato a uso uffici, come da attestazione del comune di Cagliari del 26 agosto 1996, situato nel centro storico della città, è elevato per quattro piani fuori terra con accesso dal Corso *Vittorio Emanuele II* e un piano seminterrato con accesso dalla via *Mameli*, a uso magazzino. La costruzione risale al periodo prebellico, ma è stata completamente ristrutturata nel 1956, ulteriormente ammodernata con la veste attuale nel 1974 e ristrutturata con approvazione del Comune di *Cagliari* per l'esecuzione dei lavori di demolizione e ricostruzione della copertura del fabbricato, secondo il progetto approvato in data 17/08/1982, protocollo n. 11616 e alle condizioni di cui al nulla osta della *Soprintendenza ai beni A.A.A.S.* prot. n. 6883 del 03/08/1982. Con la DIA protocollo n. 14361 del 26/06/2007 è stata autorizzata l'installazione di un ascensore di collegamento. Si precisa che in data 24/09/2007 è stata presentata una pratica per un accertamento di conformità per la trasformazione di una tettoia in archivio (locale riscontrato durante il sopralluogo). In data 18/02/2008 il Comune di *Cagliari* comunicò un diniego a tale richiesta. Il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale competente, la documentazione riguardante la regolarità edilizia dell'ufficio sito in *Cagliari* e in particolare gli sono stati consegnati:

- ✓ Autorizzazione rifacimento copertura del 30/08/1982 (vedi allegato n. 21);
- ✓ Nullaosta della Soprintendenza per il rifacimento copertura della copertura del 06/08/1982 (vedi allegato n. 22);
- ✓ Tavola prospetti, allegata alla Autorizzazione rifacimento copertura, approvata il 17/08/1982 (vedi allegato n. 23);
- ✓ Tavola ultimo piano, allegata alla Autorizzazione rifacimento copertura, approvata il 17/08/1982 (vedi allegato n. 24);
- ✓ DIA per l'installazione di un vano ascensore del 22.06.2007 (vedi allegato n. 25);
- ✓ Tavola n. 1 per l'installazione di un vano ascensore allegata alla DIA del 22.06.2007 (vedi allegato n. 26);
- ✓ Tavola n. 2 per l'installazione di un vano ascensore allegata alla DIA del 22.06.2007 (vedi allegato n. 27);
- ✓ Domanda per Accertamento di Conformità del 24.09.2007 per trasformazione di una tettoia in archivio (vedi allegato n. 28);
- ✓ Tavola allegata all'Accertamento di Conformità del 24.09.2007 (vedi allegato n. 29);
- ✓ Inammissibilità dell'Accertamento di Conformità del 24.09.2007 per trasformazione di una tettoia in archivio, datata 18/02/2008 (vedi allegato n. 30);
- ✓ Sanatoria edilizia per Mancata CILA: interventi di edilizia libera soggetti a comunicazione asseverata, Protocollo n.

0215654/2019 del 02/08/2019 (vedi allegato n. 31);

- ✓ Relazione tecnica allegata alla Mancata CILA (vedi allegato n. 32).

Si precisa che all'interno della pratica inviata per la Mancata CILA del 02/08/2019 non è stata consegnata nessuna tavola di progetto, rappresentante lo stato dei luoghi, come tale lo stato assentito è attestato tramite relazione tecnica.

Si conferma, tuttora, l'esistenza di una tettoia trasformata abusivamente in archivio con conseguente incremento della volumetria. Si ritiene necessario prevedere la demolizione dell'archivio e dei tramezzi in cartongesso, con loro ricostruzione tramite setti in alluminio e vetro (o altri materiali equivalenti) a luce passante. Ci si riserva di valutare i costi per demolire e conformizzare tali difformità, che andranno decurtati dal valore complessivo dell'immobile.

Valutazione del bene

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento dei valori di mercato. Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e più propriamente: per tipologia costruttiva, per i materiali da

costruzione, grado di finitura, ubicazione nel contesto extraurbano, grado d'utilità, stato di manutenzione etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili valori di mercato. Bisogna sottolineare che la ricerca di prezzi storici di mercato è, attualmente, di difficile esperimento, poiché mancano i riferimenti, più o meno attendibili ma comunque certi, dei valori venali necessariamente dichiarati negli atti pubblici e dei relativi (eventuali) valori accertati da parte degli uffici fiscali. E ciò a seguito dell'entrata in vigore del testo unico dell'imposta di registro del 1986 che consente di poter dichiarare in atti valori dei beni notevolmente diversi da quello venale, valori ottenuti sulla base di un meccanismo di calcolo legato ai dati censuari catastali ed a coefficienti automatici fissati per legge. In relazione a ciò il sottoscritto ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni simili, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta. Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, operatori immobiliari. Generalmente, comunque, può tenersi presente che, relativamente al parametro di valutazione unitario, esiste una scala di valori, nella quale rivestono

fondamentale importanza l'ubicazione e lo stato d'uso e di conservazione del bene, con valori minimo e massimo differenti per diverso livello tipologico, sempre per grandi zone insediative.

Il secondo criterio, analitico, o di comparazione indiretta, verrà applicato per la determinazione del valore delle serre: in questo caso la determinazione del più probabile valore di mercato del bene avviene mediante il metodo della “*capitalizzazione dei redditi*” che consiste nella determinazione del valore mediante la formula $V_m = \frac{R}{r}$ in cui: R rappresenta il reddito netto ritraibile dall'attività esercitata e r è il tasso d'interesse che rappresenta il prezzo che si paga per l'uso del capitale.

VALUTAZIONE DEI BENI

PROPRIETÀ N. 1

1° MEDODO – STIMA SINTETICO – COMPARATIVA

Dalle indagini svolte risulta che per immobili con tale destinazione d'uso (*ufficio*), di dimensioni simili, ubicati in *Iglesias*, con interpiano e stato di manutenzione simili, il prezzo di mercato oscilla fra i 750,00 €/mq e i 1.000,00 €/mq (vedi *Banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate* per il primo Semestre 2024 - allegato n. 33). Si utilizzerà il metodo della stima comparativa a coefficienti, partendo da un valore di mercato noto, riferito a un bene in ottimo stato, utilizzato per raffronto all'immobile in oggetto e s'introducono una serie di coefficienti correttivi che tengono conto delle diversità esistenti,

età, rifiniture, etc. Per la determinazione del valore dell'immobile, sono stati reperiti gli atti notarili di compravendita di tre immobili simili e comparabili a quello oggetto di stima, attraverso il sistema *Stimatrix city*:

- 1) Atto redatto nel novembre 2024, per il seguente immobile sito in Comune di *Iglesias*, Via *Isonzo* n. 17: unità immobiliare a destinazione *Ufficio*, distinta al NCEU al F. 701, mapp. 3208, cat. A10, Sup. Cat. Totale 79 m², **prezzo di vendita € 65.000,00**;
- 2) Atto redatto nel luglio 2024: unità immobiliare a destinazione *Ufficio* sita in Comune di *Iglesias*, Via *Garibaldi* n. 11, distinta al NCEU, F. 953, mapp. 989, cat. A10, Sup. Cat. Totale 38 m²; **prezzo di vendita € 32.000,00**;
- 3) Atto redatto nell'ottobre 2024, per il seguente immobile sito in Comune di *Iglesias*, via *Monte Altari* n. 3: unità immobiliare a destinazione *Ufficio*, distinta al NCEU, F. 404, mapp. 1753, cat. A/10, Sup. Cat. Totale 49 m²; **prezzo di vendita € 25.000,00**.

Da quanto emerge dagli atti di compravendita, il prezzo a metro quadrato di vendita degli immobili risulta il seguente:

- 1) COMPARABILE 1 – Sup. comm. 79,00 m² Prezzo € 65.000
P.U. €/m² 822,78;
- 2) COMPARABILE 2 – Sup. comm. 38,00 m² Prezzo € 32.000
P.U. €/m² 842,11;
- 3) COMPARABILE 3 – Sup. comm. 49,00 m² Prezzo € 25.000
P.U. €/m² 510,20.

Prima di procedere all'ottenimento del valore medio a mq, si sottolinea quanto segue: il valore del comparabile 3 (510,20 €/mq) non si riferisce a immobili in ottimo stato, ma a uffici periferici da risistemare dal punto di vista impiantistico (si precisa che il bene è in periferia). Una ipotetica ristrutturazione degli impianti idrici, fognari e termici (split) incide intorno ai 300,00 €/mq. In quanto tale, sommando il valore della ristrutturazione (300,00 €/mq) a quello trovato come media del comparabile (510,20 €/mq), si avrà che:

$$V_{mq} = 510,20 + 300,00 \text{ €/mq} = 810,20 \text{ €/mq.}$$

Il valore unitario dell'immobile, su base mono parametrica, riferita al parametro della superficie commerciale, si ottiene con la media dei tre valori rilevati:

$$\text{Valore}_{\text{medio m}^2} = (822,78 + 842,11 + 810,20) / 3;$$

$$\text{Valore}_{\text{medio m}^2} = \mathbf{825,03 \text{ €/m}^2}$$

A tale scopo, si analizzi la seguente tabella, nella quale sono indicati i valori dei coefficienti, dedotti sulla base della propria esperienza professionale, riferiti all'ufficio in oggetto:

k ₁	Coefficiente di piano CON ascensore	1,000
k ₂	Coefficiente di interpiano	0,980
k ₃	Presenza di servizi e infrastrutture	1,000
k ₄	Coefficiente Ubicazione	1,000
k ₅	Rifiniture	1,000

k ₆	Coefficiente di superficie	1,000
k ₇	Doppio servizio (NO)	0,990
k ₈	Dotazioni impiantistiche	0,980
k ₉	Caratteristiche di prospicienza e luminosità	1,000
k ₁₀	Posto auto (SI)	1,000
k ₁₁	Prestazione energetica	0,990
k ₁₂	Età (Superiore ai 10 anni)	0,980
k ₁₃	Regolarità edilizia	0,980
K	Totale produttoria dei Coefficienti	0,904

Pertanto, considerando una superficie commerciale, calcolata secondo le consuetudini vigenti, riscontrabili anche in letteratura, pari a circa 69,93 mq (vedi “*Consulente Immobiliare*” – Francesco Tamborrino e allegato n. 2), si ottiene

il valore:

$$V = S \times C \times K,$$

dove S = superficie commerciale;

C = valore medio a mq;

K = Totale produttoria dei Coefficienti.

$$V \text{ 1° METODO} = 69,93 \times 825,03 \times 0,904 = 52.156,53 \text{ €.}$$

2° MEDODO - STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Per quanto riguarda gli affitti si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni dell'*Agenzia delle Entrate* (1° Semestre 2024), dal quale si desume un minimo pari a 4,20 €/mq e un

massimo pari a 5,50 €/mq (vedi allegato n. 33). Nel nostro caso, tenendo presenti le caratteristiche della costruzione, le sue attuali condizioni, la posizione dell'immobile, si ritiene congruo un valore medio di €/mq 4,85 €/mq. La formula per ottenere il reddito annuo netto sarà pari al reddito annuo lordo al netto delle spese. Le spese verranno computate secondo la seguente tabella:

Spese	Min	Max	Media
Manutenzione	4	8	6
Servizi	5	8	6,5
Improduttività	2	3	2,5
Assicurazioni	1	2	1,5
Reintegrazione	2	3	2,5
Amministrazione	2	4	3
Imposte	10	15	12,5
Totale	26	43	34,5

per una percentuale pari al 34,50% del reddito lordo annuo. Come tale, ricordando che il canone annuo lordo per tale immobile risulterebbe pari a 4.069,93 € (4,85 € x 69,93 mq x 12 mesi), si avrà che:

$$a = \text{Reddito lordo annuo} - \text{Spese} \longrightarrow$$

$$\longrightarrow a = 4.069,93 - 4.069,93 \times 34,50\% = \text{€ } 2.665,80.$$

La nota rivista *Osservatorio sul Mercato Immobiliare* edita da *Nomisma Bologna*, per le 13 grandi aree urbane (Bari, Bologna,

Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia) e per la destinazione a uso ufficio ha evidenziato un'oscillazione dei rendimenti da locazione prossima al 5,50% e rappresenta la percentuale lorda che generalmente può ricavarsi dalla *performance* di un immobile per il settore "ufficio". Ora si procederà alla determinazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che incidono direttamente sul bene e possono modificare il saggio rispetto a quello proposto come media del mercato.

COEFFICIENTI ASCENDENTI	%
Interpiano	0,15
Difficoltà di locare	0,01
Dotazioni impiantistiche	0,10
Età dell'edificio	0,10
Rifiniture datate	0,10
Regolarità edilizia	0,20
TOTALE	0,66

COEFFICIENTI DISCENDENTI	%
Ubicazione centrale del medesimo	0,25
Destinazioni che non richiedono messa a norma o eccessive manutenzioni	0,01
Prestazione energetica	0,00
Caratteristiche di prospicienza e luminosità	0,15

Disponibilità di spazi privati utilizzabili a parcheggio	0,25
Presenza di servizi e infrastrutture	0,25
TOTALE	0,91

Come tale, ricordando che il saggio medio è pari a 5,50%, si avrà che:

$$r = 5,50 + 0,66 - 0,91 = 5,25\%$$

La formula per ottenere il valore di mercato dell'immobile sarà la seguente:

$$V_{2^{\circ} \text{ METODO}} = a/r = 2\ 665,80/0,0525 = \text{€ } 50.777,17.$$

CONCLUSIONI

La bibliografia relativa alle valutazioni immobiliari attesta che, nei casi normali di stima, generalmente, le risultanze si attestano attorno ad un 10% di variabilità. Pertanto, le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono egualmente attendibili. Rientrando le risultanze dei due procedimenti nel margine di variabilità sopra esposto, si può quindi determinare il valore più probabile come media dei due importi ottenuti:

$$V_{\text{medio}} = (52.156,53 + 50.777,17) / 2 = \text{€ } 51\ 466,85$$

A tale importo si dovranno sottrarre gli onorari relativi a:

- progettazione e presentazione della pratica per un accertamento di conformità, sanzione amministrativa, pratica di agibilità, variazione catastale;
- dichiarazioni di rispondenza degli impianti idrico ed

elettrico;

- Attestato di prestazione energetica.

Nel complesso si ritiene che gli onorari per la presentazione delle pratiche comunali e la variazione catastale siano pari a 3.500,00 €, pur con i limiti dovuti all'iter di approvazione della

Legge Salva Casa.

Non avendo avuto riscontro dell'esistenza delle certificazioni degli impianti, essendo indispensabili gli stessi al fine di ottenere l'agibilità, si dovranno detrarre anche i costi relativi alle dichiarazioni di rispondenza, per un importo pari a 1.000,00 €.

Infine, si dovranno sottrarre gli onorari necessari alla redazione dell'Attestato di prestazione energetica, per un importo pari a 600,00 €.

Infine, sottraendo i costi indicati, si deduce che:

$$V = (51.466,85 - 3.500,00 - 1.000,00 - 600,00) = \mathbf{46.366,85 \text{ €}}$$

Pertanto, il valore della proprietà indicata si stima, a corpo, in cifra tonda pari a € 46.000,00.

Si specifica che la quota di proprietà della (vedi allegato n. 4) è pari a 1/1.

PROPRIETÀ N. 2

1° MEDODO – STIMA SINTETICO – COMPARATIVA

Dalle indagini svolte risulta che per immobili con tale destinazione d'uso (*uffici*), di dimensioni simili, ubicati in *Cagliari*, con interpiano e stato di manutenzione simili, regolari

dal punto di vista edilizio, il prezzo di mercato oscilla fra i 1.600,00 €/mq e i 2.200,00 €/mq (vedi *Banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate* per il primo Semestre 2024 - allegato n. 34). Si utilizzerà il metodo della stima comparativa a coefficienti, partendo da un valore di mercato noto, riferito a un bene in ottimo stato, utilizzato per raffronto all'immobile in oggetto, s'introducono una serie di coefficienti correttivi che tengono conto delle diversità esistenti, età, rifiniture, etc. Per la determinazione del valore di mercato noto a mq, sono stati reperiti gli atti notarili di compravendita di tre immobili simili e comparabili a quello oggetto di stima, attraverso il sistema *Stimatrix city*:

- 1) Atto del 30/07/2024 Pubblico ufficiale Dott. *Michele Puxeddu*, Notaio in *Serramanna* (CA), Repertorio n. 22161 - Raccolta n. 9090, per il seguente immobile sito in Comune di *Cagliari*, Via *Sassari* n. 21: unità immobiliare a destinazione *Ufficio* al piano 1, distinta al NCEU F. A/18, mapp. 7225, sub 5, cat. A10, classe 6, consistenza vani 4, Sup. Cat. Totale 78,00 m², rendita euro 1.817,93, **prezzo di vendita € 170.000,00**;
- 2) Atto del 20/11/2024 Pubblico ufficiale Dott. *Sergio Pinna*, Notaio in *Oristano*, Repertorio n. 16.931, Raccolta n. 10.616, unità immobiliare a destinazione *Abitazione di tipo civile* ai piani T-1-2 sita in Comune di *Cagliari*, Via *Ospedale* n. 34/A, distinta al NCEU F. A/18, mapp. 7951,

sub 12, cat. A2, classe 3, consistenza vani 7,5, Sup. Cat. Totale 190 m², rendita euro 1.394,43; **prezzo di vendita € 130.000,00;**

3) Atto redatto nel settembre 2024, per il seguente immobile sito in Comune di *Cagliari*, via *Macomer* n. 36: unità immobiliare a destinazione *Ufficio* ai piani T-1-2, distinta al NCEU F. A/18, mapp. 8373, cat. A/10, Sup. Cat. Totale 71 m², prezzo **di vendita € 160.000,00.**

4) Atto redatto nell'agosto 2024, per il seguente immobile sito in Comune di *Cagliari*, via *Carloforte* n. 66: unità immobiliare a destinazione *Ufficio*, distinta al NCEU F. A/18, mapp. 6450, cat. A/10, Sup. Cat. Totale 84 m², prezzo **di vendita € 66.300,00.**

Da quanto emerge dagli atti di compravendita, il prezzo a metro quadrato di vendita degli immobili risulta il seguente:

- | | | | |
|--|--------|---|---------|
| 4) COMPARABILE 1 – Sup. comm. 78,00 m ² | Prezzo | € | 170.000 |
| P.U. €/m ² 2.179,49; | | | |
| 5) COMPARABILE 3 – Sup. comm. 71,00 m ² | Prezzo | € | 160.000 |
| P.U. €/m ² 2.253,52; | | | |
| 6) COMPARABILE 4 – Sup. comm. 84,00 m ² | Prezzo | € | 66.300 |
| P.U. €/m ² 789,29). | | | |

Prima di procedere all'ottenimento del valore medio a mq, si sottolinea quanto segue: l'immobile di via *Ospedale* è un immobile a destinazione d'uso residenziale, come tale verrà escluso. Il valore del comparabile 4 (789,29 €/mq) non si

riferisce a immobili in buono stato, ma a uffici da ristrutturare o ultimare. Una ipotetica ristrutturazione con buone rifiniture (nostro caso) incide intorno ai 900,00 €/mq. In quanto tale, sommando il valore della ristrutturazione (900,00 €/mq) a quello trovato come media del comparabile (789,29 €/mq), si avrà che:

$$V_{mq} = 789,29 + 900,00 \text{ €/mq} = 1.689,29 \text{ €/mq.}$$

Il valore unitario dell'immobile, su base mono parametrica, riferita al parametro della superficie commerciale, si ottiene come media dei tre valori rilevati:

$$\text{Valore medio m}^2 = (2.179,49 + 2.253,52 + 1.689,29) / 3;$$

$$\text{Valore medio m}^2 = \mathbf{2.040,76 \text{ €/m}^2}$$

A tale scopo, si analizzi la seguente tabella, nella quale sono indicati i valori dei coefficienti, dedotti sulla base della propria esperienza professionale, riferiti all'ufficio in oggetto:

k ₁	Coefficiente di piano con ascensore	1,000
k ₂	Coefficiente di interpiano	1,000
k ₃	Presenza di servizi e infrastrutture	1,000
k ₄	Coefficiente Ubicazione	0,980
k ₅	Rifiniture	0,950
k ₆	Coefficiente di superficie	1,000
k ₇	Suscettibilità di modifiche di destinazione d'uso	1,000
k ₈	Dotazioni impiantistiche	0,950
k ₉	Caratteristiche di prospicienza e luminosità	1,000

k ₁₀	Posto auto (NO)	0,900
k ₁₁	Prestazione energetica	0,950
k ₁₂	Età (Superiore ai 10 anni)	0,980
k ₁₃	Regolarità edilizia	0,950
K	Totale produttoria dei Coefficienti	0,704

Pertanto, considerando una superficie commerciale, calcolata secondo le consuetudini vigenti, riscontrabili anche in letteratura, pari a circa 865,67 mq (vedi “*Consulente Immobiliare*” – Francesco Tamborrino e allegato n. 3), si ottiene il valore:

$$V = S \times C \times K,$$

dove S = superficie commerciale;

C = valore medio a mq;

K = Totale produttoria dei Coefficienti.

$$V_{1^{\circ} \text{ METODO}} = 865,67 \times 2.040,76 \times 0,704 = 1.243.746,49 \text{ €}.$$

2° MEDODO - STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Per quanto riguarda gli affitti si è fatto sempre riferimento alla Banca dati delle quotazioni dell'*Agenzia delle Entrate* (1° Semestre 2024), dalla quale si desume un minimo pari a 9,00 €/mq e un massimo pari a 13,00 €/mq (vedi allegato n. 34).

Nel nostro caso, tenendo presenti le caratteristiche della costruzione, le sue attuali condizioni, la posizione dell'immobile, si ritiene congruo un valore medio di €/mq

11,00 €/mq. La formula per ottenere il reddito annuo netto sarà pari al reddito annuo lordo al netto delle spese.

Le spese verranno computate secondo la seguente tabella:

Spese	Min	Max	Media
Manutenzione	4	8	6
Servizi	5	8	6,5
Improduttività	2	3	2,5
Assicurazioni	1	2	1,5
Reintegrazione	2	3	2,5
Amministrazione	2	4	3
Imposte	10	15	12,5
Totale	26	43	34,5

per una percentuale pari al 34,50% del reddito lordo annuo.

Come tale, ricordando che il canone annuo lordo per tale immobile risulterebbe pari a 114.267,78 € (11,00 € x 865,67 mq x 12 mesi), si avrà che:

$$a = \text{Reddito lordo annuo} - \text{Spese} \longrightarrow$$

$$\longrightarrow a = 114.267,78 - 114.267,78 \times 34,50\% = \text{€ } 74.845,40.$$

La nota rivista *Osservatorio sul Mercato Immobiliare* edita da *Nomisma Bologna*, per le 13 grandi aree urbane (Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia) e per la destinazione ad uso ufficio ha evidenziato un'oscillazione dei rendimenti da locazione prossima al 5,50% e rappresenta la percentuale

lorda che generalmente può ricavarsi dalla *performance* di un immobile per il settore “ufficio”.

Ora si procederà alla determinazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che incidono direttamente sul bene e possono modificare il saggio rispetto a quello proposto come media del mercato.

COEFFICIENTI ASCENDENTI	%
Interventi di risistemazione	0,20
Difficoltà di locare	0,20
Dotazioni impiantistiche	0,10
Età dell'edificio	0,10
Ubicazione periferica del medesimo	0,00
Regolarità edilizia	0,20
TOTALE	0,80

COEFFICIENTI DISCENDENTI	%
Quota rispetto al piano stradale	0,10
Destinazioni che non richiedono messa a norma o eccessive manutenzioni	0,02
Prestazione energetica	0,00
Caratteristiche di prospicienza e luminosità	0,10
Disponibilità di spazi privati utilizzabili a parcheggio	0,00
Suscettibilità modifiche di destinazione d'uso	0,10
TOTALE	0,32

Come tale, ricordando che il saggio medio è pari a 5,50%, si avrà che:

$$r = 5,50 + 0,80 - 0,32 = 5,98\%.$$

La formula per ottenere il valore di mercato dell'immobile sarà la seguente:

$$V_{2^{\circ} \text{ METODO}} = a/r = 74.845,40/0,0598 = \text{€ } 1.251.595,25.$$

CONCLUSIONI

La bibliografia relativa alle valutazioni immobiliari attesta che, nei casi normali di stima, generalmente, le risultanze si attestano attorno ad un 10% di variabilità. Pertanto, le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono egualmente attendibili. Rientrando le risultanze dei due procedimenti nel margine di variabilità sopra esposto, si può quindi determinare il valore più probabile come media dei due importi ottenuti:

$$V_{\text{medio}} = (1.243.746,49 + 1.251.595,25) / 2 = \text{€ } 1.247.670,87.$$

A tale valore si dovranno sottrarre gli importi necessari a:

- demolire l'archivio abusivo al primo piano e ricostruzione di una tettoia;
- rifacimento dell'impermeabilizzazione della terrazza e della pavimentazione sottostante alla tettoia;
- demolizione dei tramezzi degli uffici n. 3 del piano terra e loro rifacimento con altre modalità con pareti a luce passante;
- progettazione e presentazione della pratica presso

l'Ufficio Tecnico comunale e pratica di agibilità;

- Certificati di rispondenza degli impianti;
- Variazione catastale;
- Attestato di prestazione energetica.

Si procederà alla quantificazione delle lavorazioni:

Art. D.0012.0004.0010: Demolizione di parti di fabbricati (murature di pietrame, mattoni pieni, tufo) eseguita prevalentemente a mano e, ove occorra, con l'uso di mezzi meccanici, in qualsiasi condizione, altezza e profondità, compresa ogni cautela per evitare danni alle rimanenti parti di fabbricato da conservare, l'adozione degli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, le precauzioni e cautele necessarie per evitare danni ad eventuali fabbricati vicini e a terzi, le necessarie puntellature delle parti da demolire adeguatamente dimensionate, l'impiego di mezzi segnaletici diurni e notturni, l'onere delle cautele da adottare per demolire a piccoli tratti le strutture collegate a ridosso del fabbricato o a loro parti escluse dalla demolizione, l'innaffiamento ed il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutato per l'effettivo volume di struttura demolita. 230,80 €/MC.

Si ricorda che il volume complessivo da demolire è pari a 70,53 mc, come tale l'importo necessario per la demolizione sarà pari a 16.278,55 €. Sulla base della propria esperienza professionale, si ritiene che il costo per la ricostruzione a corpo della tettoia sia pari a 10.000,00 €. Una volta demolito l'archivio, si dovranno computare i costi per la demolizione e

refacimento dell'impermeabilizzazione della terrazza e della pavimentazione della tettoia, per un importo, sulla base della propria esperienza professionale, pari a 200,00 €/mq. Si ricorda che la superficie complessiva è pari a 46,39 mq, come tale l'importo necessario per il rifacimento della pavimentazione sarà pari a 9.278,00 €.

Stesso procedimento andrà seguito per demolire i tramezzi degli uffici n. 3 del piano terra con conseguente loro ricostruzione tramite setti in alluminio e vetro (o altri materiali equivalenti) a luce passante. Sulla base della propria esperienza professionale, i costi a corpo per eseguire tale lavorazione si valutano pari a 8.000,00 €.

A tali importi si dovranno sommare i costi della Sicurezza (5%), per un importo pari a 2.177,83 €.

Nel complesso si ottiene che tali costi sono pari a 45.734,38 €.

Si specifica che andranno computati anche gli onorari inerenti alla progettazione, DL, CSP, CSE e pratica di agibilità, per un importo pari a 8.000,00 €.

Non avendo avuto riscontro dell'esistenza delle certificazioni degli impianti, essendo indispensabili gli stessi al fine di ottenere l'agibilità, si dovranno detrarre anche i costi relativi alle dichiarazioni di rispondenza degli impianti, per un importo pari a 2.700,00 €.

Una volta ripristinato lo stato assentito, si dovrà presentare la variazione catastale, per un importo parziale pari a 1.000,00 €.

Infine, si dovranno sottrarre gli onorari necessari alla redazione dell'Attestato di prestazione energetica, per un importo pari a 1.200,00 €.

Infine, sottraendo i costi indicati al valore dello stabile, si deduce che:

$$V = (1.247.670,87 - 45.734,38 - 8.000,00 - 2.700,00 - 1.000,00 - 1.200,00) =$$

$$V = 1.189.036,49 \text{ €.}$$

Pertanto, il valore della proprietà indicata si stima, a corpo, in cifra tonda pari a € 1.189.000,00.

Si specifica che la quota di proprietà della (vedi allegato n. 4) sono pari a 1/1.

Allegati

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

1. Documentazione fotografica;
2. Rappresentazione grafica della pianta, redatta dal sottoscritto CTU, attestante lo stato dei luoghi e la distribuzione interna dell'ufficio di *Iglesias*;
3. Rappresentazione grafica delle piante, redatte dal sottoscritto CTU, attestanti lo stato dei luoghi e la distribuzione interna dello stabile sito in Corso *Vittorio Emanuele II*;
4. Visura catastale dell'Ufficio sito in *Iglesias*, distinto al N.C.E.U. al foglio L/3, particella 360 sub 10;
5. Visura catastale del posto auto distinto al N.C.E.U. al foglio L/3, particella 360 sub 63;

6. Planimetria catastale dell'ufficio di *Iglesias*;
7. Ricevuta della mancata consegna della planimetria catastale del posto auto;
8. Visura catastale del locale utilizzato come autorimessa in *Cagliari*, distinto al N.C.E.U. al foglio A/18, particella 8357 sub 31;
9. Planimetria catastale degli uffici di *Cagliari*, distinti al foglio 41, particella 1 sub 1;
10. Planimetria catastale del Locale distinto al N.C.E.U. al foglio A/18, particella 8357 sub 31;
11. Nulla Osta di Costruzione del 23/06/1969;
12. Voltura Nulla Osta di Costruzione del 23/06/1969;
13. Nulla Osta di Costruzione del 02/03/1970;
14. Nulla Osta di variante del 06/07/1972;
15. Pianta piano primo allegata al Nulla Osta di variante del 06/07/1972;
16. Sezione allegata al Nulla Osta di variante del 06/07/1972;
17. Prospetto principale allegato al Nulla Osta di variante del 06/07/1972;
18. Prospetto laterale allegato al Nulla Osta di variante del 06/07/1972;
19. Certificato di Abitabilità del 30/10/1972;
20. Collaudo per Nuova Costruzione da parte del Comando dei VV.F. del 30/05/1972;

21. Autorizzazione rifacimento copertura del 30/08/1982;
22. Nullaosta della Soprintendenza per il rifacimento copertura della copertura del 06/08/1982;
23. Tavola prospetti, allegata alla Autorizzazione rifacimento copertura del 30/08/1982;
24. Tavola ultimo piano, allegata alla Autorizzazione rifacimento copertura del 30/08/1982;
25. DIA per l'installazione di un vano ascensore del 26.06.2007;
26. Tavola n. 1 per l'installazione di un vano ascensore allegata alla DIA del 26.06.2007;
27. Tavola n. 2 per l'installazione di un vano ascensore allegata alla DIA del 26.06.2007;
28. Domanda per Accertamento di Conformità del 24.02.2007 per trasformazione di una tettoia in archivio;
29. Tavola allegata all'Accertamento di Conformità del 24.02.2007;
30. Inammissibilità dell'Accertamento di Conformità del 24.02.2007 per trasformazione di una tettoia in archivio;
31. Sanatoria edilizia per Mancata CILA;
32. Relazione tecnica allegata alla Mancata CILA;
33. Banca dati delle quotazioni dell'*Agenzia delle Entrate* per il primo Semestre 2024 per gli uffici in *Iglesias*;
34. Banca dati delle quotazioni dell'*Agenzia delle Entrate* per il primo Semestre 2024 per gli uffici in *Cagliari*.

CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Avv. *Livia Casale* in qualità di Commissario liquidatore nel procedimento in questione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 42 pagine di carta legale e relativi allegati.

Cagliari, lì 16 marzo 2025.

IL CONSULENTE TECNICO
Dott. Ing. Giorgio Pranteddu