

# PERIZIA DI STIMA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI DELLA “NUOVA ITALCOSTRUZIONI S.r.l.”

## PREMESSE

In data 23 aprile 2019 i sottoscritti Dott. Ing. Marco Dettori, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556 e Dott. Ing. Elisabetta Muntoni iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3.911 sono stati incaricati dall'Amministratrice Dott.<sup>ssa</sup> xxxxxxxx xxxxxxxx, di redigere apposita consulenza tecnica al fine di individuare e valutare i cespiti, beni mobili ed immobili, patrimonio della Nuova Italcostruzioni S.r.l..

In particolare ai periti è stato affidato il seguente incarico:

- 1) Individuare, previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, la reale ed attuale consistenza patrimoniale della Società;**
- 2) Accertare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le vendite e donazioni immobiliari poste in essere dalla Società nei due anni anteriori al deposito della domanda;**
- 3) Verificare, per gli immobili alienati o donati nel biennio antecedente al deposito della domanda, la congruità dei valori indicati nei relativi atti pubblici;**

- 4) **Determinare il valore commerciale degli immobili, considerando in primo luogo le specificità caratterizzanti la liquidazione in ambito concorsuale ed avuto anche riguardo valori di scambio di immobili simili nello stesso ambito territoriale, sulla base delle indicazioni ricevute da operatori professionali del settore (agenzie immobiliari);**
- 5) **Accertare la presenza di eventuali abusi edilizi nella misura in cui tale circostanza incida sulla commerciabilità e/o valutazione degli immobili (eventuali oneri di sanatoria, oneri di demolizione ecc).**

- **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

I sottoscritti, al fine di evadere l'incarico ricevuto, hanno dato inizio alle operazioni peritali, che sono proseguite con le verifiche ipocatastali eseguite dalla Sig.<sup>ra</sup> Isabella Pirastu della I.V.I. Indagini e Visure Ipocatastali presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e con i vari sopralluoghi realizzati presso l'immobile sito in Cagliari con la collaborazione dell'Ing. Ing. Andrea Bianchi, Geom. Gian Raimondo Cancedda e P.E. Enrico Dessì, sopralluoghi necessari la realizzazione dei rilievi fotografici **(All. 1)** e planimetrici **(All. 2)** dell'immobile in esame.

### **In merito al quesito n°1**

- ✓ **Individuare, previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, la reale ed attuale consistenza patrimoniale della Società;**

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta **"Nuova Italcostruzioni S.r.l."**, in seguito alle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate **(All. 3)**, appare composta esclusivamente dall'immobile di seguito descritto:

## COMUNE DI CAGLIARI

- ✚ Quota pari al 100% della piena proprietà del complesso di fabbricati adibito ad uffici sito in Via Cesare Pintus s.n. distinto al Catasto Fabbricati alla sezione B foglio 7 particella 751 subalterni 4 - 6 - 7 - 9 - 10 - 11.

### In merito al quesito n°2

- ✓ Accertare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le vendite e donazioni immobiliari poste in essere dalla Società nei due anni anteriori al deposito della domanda;

E' stata inoltre effettuata una verifica a nominativo "Nuova Italcostruzioni S.r.l. cod. fisc 01693220921" presso l'Agenzia delle Entrate per rilevare le Iscrizioni e/o Trascrizioni pregiudizievoli che riguardassero gli immobili in esame ed è stato rilevato quanto segue.

### ✚ TRASCRIZIONI

#### 1° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°16.422 del 05 settembre 1990 alla Casella n°23.227

**Titolo** Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Giovanni Giagheddu del 09 agosto 1990

**A Favore** Nuova Italcostruzioni S.r.l. con sede in Cagliari

**Contro** xxxxxx xxxxx e xxxxx xxxxxx.

**Immobile** Quota pari al 100% dei terreni in comune di Pirri censiti in Catasto Terreni al foglio 7 part 221 di 350 mq - part 3 di 5.137 mq - part 216 di 100 mq - part 39 di 4.654 mq - part 220 di 250 mq - part 219 di 12.751 mq - part 218 di 665 mq - part 217 di

---

Valutazione beni Nuova Italcostruzioni S.r.l.

980 mq - part 225 di 6.280 mq e quota pari a 1/9 dei terreni in comune di Pirri censiti in Catasto Terreni al foglio 7 part 203 di 1.092 mq - part 213 di 180 mq - part 223 di 1.625 mq

**Importo** 6.617.881.050 Lire

## **2° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA**

Trascrizione n°19.020 del 26 ottobre 1990 alla Casella n°27.597

**Titolo** Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Giovanni Giagheddu del 27 settembre 1990

**A Favore** **Nuova Italcostruzioni S.r.l. con sede in Cagliari**

**Contro** xxxxx

**Immobile** Quota pari a 8/9 dei terreni in comune di Pirri censiti in Catasto Terreni al foglio 7 part 203 di 1.092 mq - part 213 di 180 mq - part 223 di 1.625 mq.

**Importo** 680.000.000 Lire

## **3° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI RETTIFICA AD ATTO DI COMPRAVENDITA**

Trascrizione n°17.812 del 19 novembre 1992 alla Casella n°25.777

**Titolo** Scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio in Cagliari Dott. Giovanni Giagheddu del 20 ottobre 1992

**A Favore** **Nuova Italcostruzioni S.r.l. con sede in Cagliari**

**Contro** xxxxxxxxxxxx nata a Cagliari il 10 ottobre 1922 e xxxxxxxxxxxx nata a Cagliari il 06 marzo 1929.

**Immobilie** Si precisa che nell'atto di compravendita Trascrizione n°16.422 del 05 settembre 1990 alla Casella n°23.227 per errore era stata omessa la quota pari a 1/9 del terreno in comune di Pirri censito in Catasto Terreni al foglio 7 part 4 di 85 mq

#### **4° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI RETTIFICA AD ATTO DI COMPRAVENDITA**

Trascrizione n°17.813 del 19 novembre 1992 alla Casella n°25.778

**Titolo** Scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio in Cagliari Dott. Giovanni Giagheddu del 20 ottobre 1992

**A Favore** **Nuova Italcostruzioni S.r.l. con sede in Cagliari**

**Contro** xxxxxx

**Immobilie** Si precisa che nell'atto di compravendita Trascrizione n°19.020 del 26 ottobre 1990 alla Casella n°27.597 per errore era stata omessa la quota pari a 1/9 del terreno in comune di Pirri censito in Catasto Terreni al foglio 7 part 4 di 85 mq

#### **5° NOTA DI TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascrizione n°31.498 del 21 luglio 2006 alla Casella n°20.950

**Titolo** Domanda giudiziale dell'Ufficiale Giudiziario di Cagliari del 26 giugno 2006

**A Favore** xxxxxxxx nato a Milano il 20 settembre 1949

**Contro** **Nuova Italcostruzioni S.r.l. con sede in Cagliari**

**Immobilie** **Fabbricato in Cagliari (CA) distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 7 particella 233 subalterno 1 e subalterno 4**

 **ISCRIZIONI**

**6° NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA**

Iscrizione n°1.172 del 15 aprile 1997 alla Casella n°8.999

**Titolo** Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Vittorio Giua Marassi del 14 aprile 1997 Rep. 96.850

**A Favore** Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma

**Contro** Nuova Italcostruzioni S.r.l. con sede in Cagliari

**Immobilie** **Fabbricato in Cagliari (CA) distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 7 particella 233 subalterno 1.**

**Importo** 216.000.000.000 Lire di cui 72.000.000.000 Lire di capitale

**7° NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE**

Iscrizione n°2.773 del 26 luglio 2016 alla Casella n°20.725

**Titolo** Pubblico ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. con sede in Roma del 22 luglio 2016 Repertorio 2612/2516

**A Favore** Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. con sede in Roma

**Contro** Nuova Italcostruzioni S.r.l. con sede in Cagliari

**Immobilie** **Fabbricato in Cagliari (CA) distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 7 particella 751 subalterno 5.**

**Importo** 11.700.769,84 € di cui 5.850.384,92 € di capitale

**8° NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE**

Iscrizione n°1.198 del 24 marzo 2017 alla Casella n°8.588

---

---

<b>Titolo</b>	Ipoteca in rinnovazione dell'Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Vittorio Giua Marassi del 14 aprile 1997 Rep. 96.850
<b>A Favore</b>	<b>Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma</b>
<b>Contro</b>	<b>Nuova Italcostruzioni S.r.l. con sede in Cagliari</b>
<b>Immobilie</b>	<b>Fabbricati in Cagliari (CA) distinto al Catasto Fabbricati alla Sez B Foglio 7 particella 751 subalterno 5 e subalterno 6.</b>
<b>Importo</b>	111.554.690,20 € di cui 37.184.896,73 € di capitale

### In merito al quesito n°3

- ✓ Verificare, per gli immobili alienati o donati nel biennio antecedente al deposito della domanda, la congruità dei valori indicati nei relativi atti pubblici;

Non vi sono immobili alienati dalla **Nuova Italcostruzioni S.r.l.** nei due anni precedenti la domanda di concordato pertanto il presente quesito perde di significato.

### In merito al quesito n°4

- ✓ Determinare il valore commerciale degli immobili, considerando in primo luogo le specificità caratterizzanti la liquidazione in ambito concorsuale ed avuto anche riguardo valori di scambio di immobili simili nello stesso ambito territoriale, sulla base delle indicazioni ricevute da operatori professionali del settore (agenzie immobiliari);

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

Il complesso di immobili oggetto di consulenza (**Foto da n°1 a n°24**) è sito in zona semicentrale dell'abitato del Comune di Cagliari, in località "Santu Nicolau"; vi si accede direttamente da sei cancelli pedonali e quattro cancelli carrabili tutti prospettanti la confinante via Cesare Pintus.

Il complesso di fabbricati è interno ad un'ampia area avente forma di "L" con superficie complessiva di 28.779 mq che ospita, oltre che i

quattro fabbricati costituenti il complesso, anche i parcheggi e le aree comune ed a verde.

I quattro fabbricati, pur avendo una differente distribuzione planimetrica ed altimetrica, hanno caratteristiche costruttive identiche, in particolare sono realizzati con fondazioni e struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato, tamponature realizzate con pannelli prefabbricati con graniglia a vista, solai in pannelli prefabbricati alveolari.

Bisogna premettere che alcune porzioni di fabbricati, in particolare parte dei piani terra e primo del fabbricato B2, sono state oggetto di ristrutturazione, ad oggi, interrotta, per questo, alla data del sopralluogo, si presentano parzialmente prive di tramezzature e finiture, di ciò se ne terrà conto nella valutazione finale, in particolare nella determinazione della superficie ragguagliata.

Le finiture sono di buona qualità e stato e sono di seguito descritte:

**PAVIMENTI:** Gli immobili sono pavimentati con un gres ceramico 30x30 cm avente colorazioni differenti, le scale di comunicazione sono rivestite in granito, le parti comuni esterne sono pavimentate con un pavimento in quadrotti di cemento, il tutto è in buono stato di conservazione;

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

**RIVESTIM:** Le pareti dei blocchi servizi e le zone per la ricezione del pubblico sono rivestiti fino all'altezza di 180 cm con un gres



ceramico di analoga tipologia e dimensioni di quello utilizzato per i pavimenti, lo stato di conservazione globale può definirsi buono;

**INFISSI:** Gli infissi interni sono in alluminio e materiale plastico, quelli esterni in alluminio e vetro, lo stato di conservazione globale può definirsi buono;

**SANITARI:** Nei singoli blocchi servizi sono presenti sanitari in vetrochina, generalmente in buono stato d'uso;

**IMPIANTI:** Il complesso immobiliare oggetto di perizia, dettagliatamente descritto nei precedenti paragrafi è dotato dei principali servizi tecnologici richiesti dalla destinazione d'uso dei locali, più precisamente:

**Impianto Climatizzazione Estiva-Invernale:** centralizzato per singolo edificio, del tipo ad acqua con sezione di potenza costituita da pompe di calore aria-acqua posizionate sulle coperture collegate ad un sistema di distribuzione forzata realizzato con tubazioni in acciaio coibentate e ventilconvettori e termo ventilanti installati negli ambienti serviti.


**Impianto Elettrico:** con cabina MT principale e distribuzione MT interna con sottocabine locali a servizio singoli edifici. Distribuzione in BT locale per edificio con quadro generale e sottoquadri ai piani e servizi particolari. Punto di consegna

ENEL con accesso dalla pubblica via. Ogni edificio è dotato di un gruppo elettrogeno, installato in locale dedicato con quadro di interscambio che gestisce la transizione rete-gruppo.

**Impianto Antincendio:** centralizzato, vasca d'accumulo ubicata in posizione centrale sotterranea, gruppo di pressurizzazione composto da tre elettropompe principali più una pilota, anello di distribuzione interrato perimetrale con diramazioni agli edifici.

**Impianto Idrico:** gruppo di pressurizzazione centrale ubicato nella sala pompe antincendio-idrico, distribuzione con tubazioni in acciaio zincato e polietilene ai singoli edifici del complesso, punto consegna Abbanoa da pubblica via.

Nel seguito si elencano le destinazioni d'uso dei vari ambienti dei quattro fabbricati che compongono il complesso immobiliare:

 **FABBRICATO A (Attualmente locato all'Agenzia delle Entrate)**  
**(Foto da n°25 a n°46)**

Il fabbricato risulta così articolato:

**PIANO INTERRATO** costituito da un ampio ambiente adibito ad autorimessa comunicante con l'esterno mediante due rampe d'accesso e con gli ambienti soprastanti mediante due blocchi "vano scala", in aderenza con i due vani scala vi sono due ambienti destinati a locale motori e vano ascensore ed un ripostiglio.

**PIANO TERRA** costituito da tre ampi ambienti adibiti a reception e sala d'attesa per il pubblico, undici uffici, otto bagni e due cavedi per il passaggio impianti ed un archivio.

**PIANO PRIMO** costituito da quindici uffici, nove bagni, due archivi e due cavedi per il passaggio impianti.

**PIANO SECONDO** costituito da ventitré uffici, otto bagni, dieci archivi, una biblioteca e due cavedi per il passaggio impianti.

**PIANO TERZO (Copertura)** al piano sono presenti i soli due torrini di accesso alla terrazza di copertura, con annessi due vani ascensore e due cavedi impianti.

 **FABBRICATO B1 (Attualmente locato all'Agenzia delle Entrate)**  
**(Foto da n°47 a n°63)**

Il fabbricato risulta così articolato:

**PIANO INTERRATO** costituito da un ampio ambiente adibito ad autorimessa comunicante con l'esterno mediante due rampe d'accesso e con gli ambienti soprastanti mediante tre blocchi "vano scala", in aderenza con i tre vani scala vi sono tre ambienti destinati a locale motori e vano ascensore, in aderenza con il fabbricato vi sono due vani ospitanti i quadri elettrici ed altri due ospitanti i trasformatori che servono parte dell'intero complesso.

**PIANO TERRA** costituito da due ampi ambienti adibiti a reception e sala d'attesa per il pubblico, trenta uffici, nove bagni e due cavedi per il

passaggio impianti; accessibile solo dall'esterno vi è un locale destinato a vigilanza.

**PIANO PRIMO** costituito da quarantotto uffici, sette archivi, dodici bagni e tre cavedi per il passaggio impianti.

**PIANO SECONDO (Copertura)** al piano sono presenti i soli tre torrini di accesso alla terrazza di copertura, con annessi tre vani ascensore e tre cavedi impianti.

**✚ FABBRICATO B2 (Attualmente locato in parte all'Agenzia delle Entrate ed in parte a una R.S.A.) (Foto da n°64 a n°81)**

E' necessario premettere che gli scriventi non sono riusciti ad accedere ai locali condotti dalla ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx S.r.l. in quanto per motivi di privacy e sicurezza degli ospiti, non è stato possibile fotografare gli interni o effettuare misure planimetriche; per tale motivo, per la sola parte locata alla R.S.A., si farà riferimento esclusivamente alla progettazione consegnataci dai titolari dell'attività produttiva rappresentativa dello stato di fatto.

Fatte queste premesse si riscontra che il fabbricato risulta così articolato:

**PIANO INTERRATO** costituito da un ampio ambiente adibito ad autorimessa comunicante con l'esterno mediante due rampe d'accesso e con gli ambienti soprastanti mediante tre blocchi "vano scala", in aderenza con i tre vani scala vi sono tre ambienti destinati a locale motori

e vano ascensore, in aderenza con il fabbricato vi sono i due serbatoi idrici, due vani ospitanti i quadri elettrici ed altri due ospitanti i trasformatori che servono parte dell'intero complesso.

**PIANO TERRA** il piano è diviso in tre subalterni con utilizzatori differenti:

**Sub 6 (Locato alla R.S.A.)** costituito da un ingresso comune, un magazzino ed un ufficio, un'ampia zona di uso collettivo, una sala TV, una cucina, blocco servizi con otto bagni ed uno spogliatoio, un ripostiglio, un'infermeria con bagno, un ambulatorio, nove camere degenza di cui una con bagno privato, deposito e magazzino;

**Sub 7 (Locato alla R.S.A.)** costituito da un ingresso per il pubblico, cucina, zone ad uso collettivo, sala tv, blocco servizi con 5 bagni, sette camere degenza.

**Sub 10:** una parte del piano terra è in ristrutturazione e non è locato e risulta composto da due ampi uffici/archivio open space, cavedio impianto e blocco servizi con un bagno. Una seconda parte del piano terra, locata all'Agenzia del Territorio, è costituito da archivio, ufficio riscossioni con blocco servizi composto da due bagni, un locale adibito a bar con ampia sala, laboratorio e magazzino, blocco servizi composto da cinque bagni ed un cavedio impianti, infine un archivio ampio ed un ufficio.

**PIANO PRIMO** il piano è diviso in due subalterni con utilizzatori differenti:

**Sub 9 (Locato alla R.S.A.)**

costituito da un ingresso, una zona pranzo soggiorno, una sala svaghi e colloqui, un ufficio, una cucina, sei camere ed un blocco servizi con cinque bagni, spogliatoio e magazzini;

**Sub 10** costituito da due ampi ambienti open space, quattro uffici, cinque bagni e due cavedi per il passaggio impianti.

**PIANO SECONDO (Copertura)** al piano sono presenti i soli tre torrini di accesso alla terrazza di copertura, con annessi tre vani ascensore e tre cavedi impianti.

**FABBRICATO B3 (Attualmente locato, limitatamente ai piani interrato e terra, all' Agenzia delle Entrate) (Foto da n°82 a n°100)**

Il fabbricato risulta così articolato:

**PIANO INTERRATO** costituito da tre ampi ambienti adibiti a deposito comunicanti con l'esterno mediante due rampe d'accesso e con gli ambienti soprastanti mediante tre blocchi "vano scala", in aderenza con i tre vani scala vi sono tre ambienti destinati a locale motori e vano ascensore.

**PIANO TERRA** costituito da due ampi ambienti adibiti a reception e sala d'attesa per il pubblico, quarantanove uffici, dieci bagni, cinque archivi e tre cavedi per il passaggio impianti.

**PIANO PRIMO** costituito da cinquantasette uffici, dieci bagni, ventitré archivi e tre cavedi per il passaggio impianti.

**PIANO SECONDO (Copertura)** al piano sono presenti i soli tre torrini di accesso alla terrazza di copertura, con annessi tre vani ascensore e tre cavedi impianti.

#### **DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA**

Per quanto concerne la consistenza del compendio immobiliare, si è proceduto, in prima battuta, alla realizzazione di un puntuale rilievo planimetrico ed alla successiva restituzione grafica (**All. da 2.1 a 2.4**); per maggiore chiarezza è stata realizzato un elaborato grafico (**All. 2.5**) nel quale vengono individuate e riportate, sopra la restituzione grafica, le relative superfici omogenee che sono poi alla base della seguente tabella di riepilogo che ci consente di affermare che la superficie commerciale dell'immobile in esame è pari a **25.538,30 mq<sub>e</sub>**.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente Correttivo</b>	<b>Superficie Raggiugliata</b>
<b>FABBRICATO A</b>			
<b>Piano Interrato</b>			
Autorimessa, locali tecnici e vani scala	1.542,00	0,40	616,80
<b>Piano Terra</b>			
Uffici	1.208,00	1,00	1.208,00

**Piano Primo**

Uffici	1.258,00	1,00	1.258,00
--------	----------	------	----------

**Piano Secondo**

Uffici	1.258,00	1,00	1.258,00
--------	----------	------	----------

**Piano Terzo**

Uffici	1.258,00	1,00	1.258,00
--------	----------	------	----------

**Piano Quarto**

Locali tecnici	98,00	0,40	39,20
Terrazza di copertura	1.218,00	0,05	60,90

**FABBRICATO B1****Piano Interrato**

Autorimessa, locali tecnici e vani scala	3.199,00	0,40	1.279,60
--	----------	------	----------

**Piano Terra**

Uffici	2.201,00	1,00	2.201,00
--------	----------	------	----------

**Piano Primo**

Uffici	2.363,00	1,00	2.363,00
--------	----------	------	----------

**Piano Secondo**

Locali tecnici	119,00	0,40	47,60
Terrazza di copertura	2.213,00	0,05	110,65

**FABBRICATO B2****Piano Interrato**

Autorimessa, locali tecnici e vani scala	3.490,00	0,40	1.396,00
--	----------	------	----------

**Piano Terra**

Uffici e R.S.A.	1.843,00	1,00	1.843,00
Uffici in corso di ristrutturazione	351,00	0,80	280,80

Uffici e R.S.A.	533,00	1,00	533,00
-----------------	--------	------	--------

Uffici in corso di ristrutturazione	1.824,00	0,80	1.459,20
-------------------------------------	----------	------	----------

**Piano Secondo**

Locali tecnici	117,00	0,40	46,80
Terrazza di copertura	2.218,00	0,05	110,90

**FABBRICATO B3**



**Piano Interrato**

Locali deposito, locali tecnici e vani scala	2.651,00	0,50	1.325,50
--	----------	------	----------

**Piano Terra**

Uffici	2.211,00	1,00	2.211,00
--------	----------	------	----------

**Piano Primo**

Uffici	2.364,00	1,00	2.364,00
--------	----------	------	----------

**Piano Secondo**

Locali tecnici	117,00	0,50	58,50
----------------	--------	------	-------

Terrazza di copertura	2.247,00	0,05	112,35
-----------------------	----------	------	--------

**Sistemazioni esterne**

Area residua	20.965,00	0,10	2.096,50
--------------	-----------	------	----------

**25.538,30****✚ DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI****BENI IMMOBILI****✚ DETERMINAZIONE DEI VALORI COMMERCIALI.**

Per determinare il valore commerciale dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto, vista la specificità del bene, individuare due metodi distinti di stima e, come valore commerciale del bene, considerare il valore medio fra i due metodi individuati; nel seguito verranno nel esaminati e descritti nel dettaglio i singoli metodi utilizzati.

**CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI****1) COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO**

Un criterio che viene normalmente seguito per la valutazione degli immobili come quello in esame, vista la singolarità generata dalle sue notevoli dimensioni e dalla posizione con la conseguente non facile comparazione con beni simili per l'impossibilità di far ricorso

all'approccio del mercato per assenza o insufficienza di dati di compravendita facilmente rilevabili simili a quello oggetto di perizia, è quello del metodo del costo di ricostruzione, che segue l'ipotesi che un bene vale per quello che potrebbe costare all'attualità il volerlo riprodurre. Va ricordato inoltre che il cespite da stimare non è nuovo ma ha già subito un degrado per vetustà ed obsolescenza, quindi occorrerà decurtare dal valore di costo prima reperito, riguardante il fabbricato a nuovo, una equa percentuale per tener conto della vetustà e dell'obsolescenza intercorsa. La formula utilizzata per determinare il valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_I - \Delta \text{ dove:}$$

$V_M$  = Valore di mercato dell'immobile

$C_A$  = Costo complessivo per l'acquisto dell'area di sedime

$C_C$  = Costi di costruzione del fabbricato (diretti ed indiretti)

$O_F$  = Oneri finanziari su area e fabbricato

$U_I$  = Utile dell'imprenditore

$\Delta$  = Deprezzamento per vetustà ed obsolescenza

Nel particolare avremo:

$C_A$  = **Costo complessivo per l'acquisto dell'area di sedime**

Il costo dell'area di sedime comprensivo dei relativi oneri di idoneizzazione dell'area e sistemazione delle superfici esterne può quantificarsi in circa **200,00 €/mq**.

$C_C$  = **Costi di costruzione del fabbricato (diretti ed indiretti)**

Il costo tecnico di costruzione del fabbricato è stato determinato attraverso una stima parametrica che utilizza come base i valori riportati nella letteratura specializzata e nei prezziari per tipologie di opere confrontabili con quella in oggetto. Il costo di costruzione unitario comprensivo della scatola edilizia e delle centrali tecnologiche per una struttura di dimensioni similari a quella in esame può quantificarsi in circa **1.350,00 €/mq** come si può rilevare dalla pubblicazione "**Prezzi Tipologie Edilizie**" redatto dal Collegio Ingegneri e Architetti di Milano edito dalla DEI.

#### **$O_f$ = Oneri finanziari su area e fabbricato**

Gli oneri per l'esposizione finanziaria dell'imprenditore sono stati determinati con riferimento alla tempistica ipotizzata per l'operazione immobiliare (tre anni necessari per autorizzazioni ad edificare e due anni per l'edificazione del fabbricato). Il tasso di interesse ipotizzato è quello che, di norma, viene attualmente applicato dagli istituti bancari (**4,00%**).

#### **$U_i$ = Utile dell'imprenditore**

L'utile dell'imprenditore è stato determinato con una percentuale sulla spesa complessiva sostenuta dallo stesso promotore (inclusi gli oneri finanziari), in questo caso tenendo conto della notevole importanza, dell'esborso e della durata dell'intervento si è ritenuto corretto adottare la percentuale suggerita dall'Agenzia delle Entrate in una sua pubblicazione del novembre 2018 "**Elementi di riferimento per le stime secondo il**

*criterio a valore di costo di ricostruzione deprezzato*" pubblicazione nella quale la percentuale è fissata pari al (12,44%).

### **$\Delta$ = Deprezzamento per vetustà ed obsolescenza**

Nel corso della sua vita utile ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo e il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile; di conseguenza nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta individuato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo, occorre considerare l'eventuale detrazione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato. Il deprezzamento del bene ricostruito a nuovo è stato espresso come percentuale del valore di mercato a nuovo considerandolo come risultato della combinazione del deterioramento fisico e funzionale. Il deterioramento è stato calcolato applicando la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.) a ciascuna macro-categoria funzionale in cui l'edificio a nuovo è scomponibile (strutture - finiture - impianti), in particolare è stata considerata dell'immobile una vita pari a 25 anni.

### **Determinazione del valore dell'immobile secondo il metodo del costo di ricostruzione deprezzato**

Nella seguente tabella vengono riportati i fattori costituenti la formula che ci permette di stimare l'immobile secondo il presente

metodo, dalla tabella si evince che il valore dell'immobile con il presente metodo di stima è pari a:  $V_{ric} = 36.903.422,00 \text{ €}$

COSTI DIRETTI E INDIRETTI ACQUISTO AREA DI SEDIME					
Costi diretti e indiretti area	%	v.unit.	u.m.	Q	€
Costi acquisto ed oneri diversi		200,00	mq	28.779	€ 5.755.800
<b>COSTI DIRETTI E INDIRETTI ACQUISTO AREA DI SEDIME</b>					<b>€ 5.755.800</b>

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO					
Costi realizzazione fabbricato	%	v.unit.	u.m.	Q	€
Costi		1.350,00	mq	25.538,30	€ 34.476.705
<b>COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO</b>					<b>€ 34.476.705</b>

ONERI FINANZIARI					
	Costi	Tasso %	Anni	% Indeb.	€
Oneri finanziari per acquisto area	€ 5.755.800	4,00%	3	50%	€ 345.348
Oneri finanziari per costruzione fabbricato	€ 34.474.005	4,00%	2	50%	€ 1.379.068
<b>ONERI FINANZIARI</b>					<b>€ 1.724.416</b>

UTILE DELL'IMPRENDITORE					
	Costi	Oneri finanziari	Costi totali	%	€
Utile imprenditore per acquisto area	€ 5.755.800	€ 345.348	€ 6.101.148	12,44%	€ 758.983
Utile imprenditore per costruzione fabbricato	€ 34.474.005	€ 1.378.960	€ 35.852.965	12,44%	€ 4.460.458
<b>UTILE DELL'IMPRENDITORE</b>					<b>€ 5.219.441</b>

<b>VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO DEL BENE</b>					<b>€ 47.176.362</b>
--	--	--	--	--	---------------------

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO						
Deprezzamento fisico	Età media apparente a. (t)	Vita utile a. (n)	A=t/n %	Incidenza %	Quota	€
strutture - $\delta_s$	25	100	25%	20%	1,38%	
finiture - $\delta_f$	25	30	83%	41%	9,85%	
impianti - $\delta_i$	25	20	125%	39%	14,25%	
totale					25,48%	
Costo totale area						<b>€ 6.860.131</b>
Costo costruzione fabbricato						<b>€ 40.316.231</b>
Deprezzamento fabbricato						<b>€ 10.272.940</b>
<b>VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO</b>						<b>€ 36.903.422</b>

## **2) STIMA ANALITICA (Valore di capitalizzazione dei redditi)**

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in questione consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone od in zone similari, caratteristiche simili agli immobili in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

Ovviamente, vista la dimensione e la specificità del compendio immobiliare in esame, non è stato possibile individuare degli immobili aventi caratteristiche similari a quello in esame, sia per la posizione sia per le dimensioni e per questo, con il presente metodo, si capitalizzano i redditi ipotetici ritraibili dell'intero compendio immobiliare.

In particolare dal data base dell'Agenzia delle Entrate **(All. 4)** si rileva che i valori immobiliari degli immobili adibiti ad uffici per la zona in questione sono i seguenti:

### **Valori Osservatorio Agenzia delle Entrate - Cagliari**

#### **Zona Periferica/ Pirri Ovest (Is Bingias - Via Vesalio)**

##### **Uffici - Stato Normale Valori di mercato vendita**

- a)** Valore minimo      1.500,00 €/mq
- b)** Valore massimo     2.100,00 €/mq

##### **Uffici - Stato Normale Valori di mercato locazione**

- c)** Valore minimo      7,50 €/mq x mese
- d)** Valore massimo     10,50 €/mq x mese

Si rileva che il range di valutazione dell'immobile individua un rapporto costante tra vendita e locazione, in particolare, indipendentemente dallo stato e dalle dimensioni dell'immobile, variando dal valore minimo al valore massimo il rapporto tra vendita e locazione è sempre pari a 200 mensilità.

**Rapporto** *Vendita/Locazione* = **200 mesi** (1.500,00 €/mq : 7,50 €/mq x mese) = (2.100,00 €/mq : 10,50 €/mq x mese)

Questo dato sarà basilare per la determinazione del valore partendo dalla locazione ottenibile.

#### **✚ DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE OTTENIBILE**

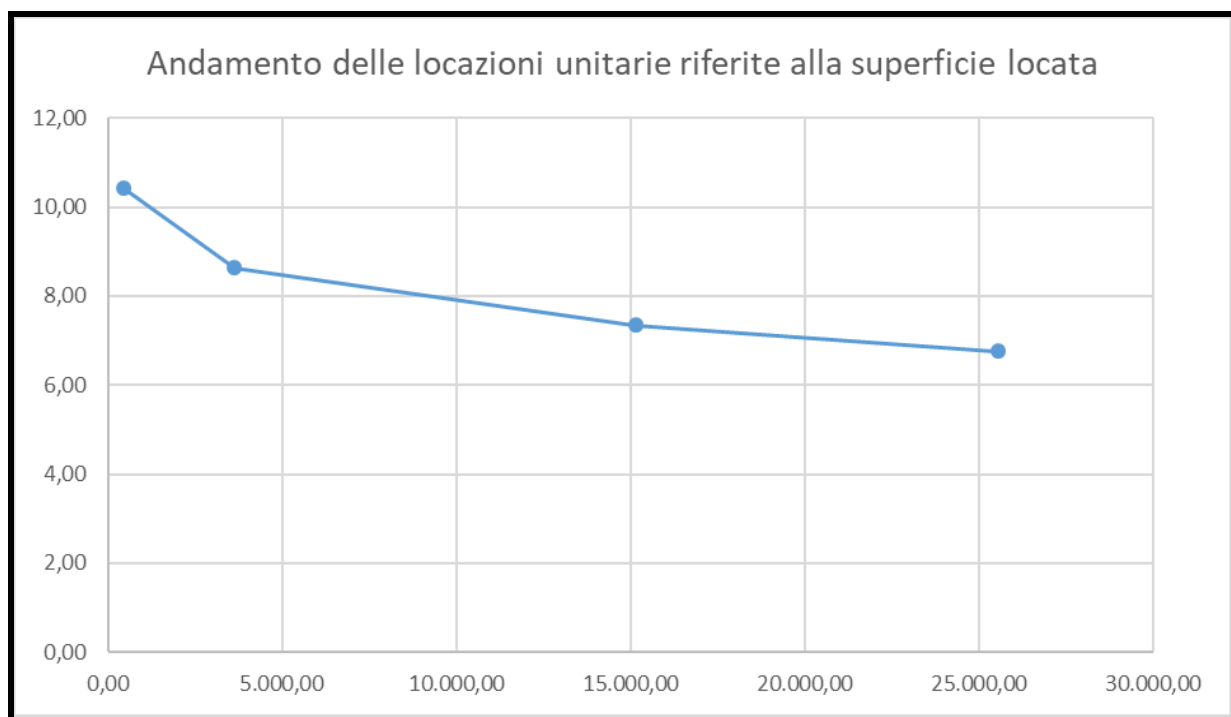
È evidente che il valore di locazione è funzione, oltre che dello stato dell'immobile, anche dalla superficie locata; a esempio, una porzione di immobile di 350 mq, ha certamente un valore di locazione unitario nettamente maggiore dell'intero immobile di oltre 25.000 mq.

Per questo è stata redatta una tabella, di seguito riportata, che analizza le cinque locazioni, tre alla R.S.A. (opportunamente mediate) e due all'Agenzia delle Entrate con i relativi importi, periodi e superfici di locazione, tabella nella quale vengono determinati i valori di locazione unitari alla data attuale determinati con gli indici Istat.

Locazione	Periodo	Importo €/mese	Superficie mq	Importo unitario €/mese	Indice Istat	Importo ad oggi €/mese

S.E.R.A.	Secondo sem. 2017	3.240,00	344,75	9,398	1,009	<b>9,48</b>
S.E.R.A.	Primo sem. 2018	5.500,00	502,01	10,956	1,013	<b>11,10</b>
S.E.R.A.	Primo sem. 2017	5.800,00	551,00	10,526	1,016	<b>10,69</b>
S.E.R.A.	<b>Media Pesata tre contratti</b>		<b>465,92</b>			<b>10,42</b>
Agenzia delle Entrate	Primo sem. 2018	31.095,83	3.635,90	8,552	1,009	<b>8,63</b>
Agenzia delle Entrate	Primo sem. 2013	108.162,50	15.144,76	7,142	1,028	<b>7,34</b>

Successivamente viene fatto un grafico con i singoli valori in funzione delle superfici e viene determinato il corretto valore di locazione unitaria relativo all'intera superficie locata.



Dal grafico si può evincere che un corretto valore di locazione unitaria per l'intero compendio immobiliare che prosegue il grafico sarebbe pari a circa **6,76 €/mq x mese**.



Per quanto detto in precedenza, essendo il rapporto tra valori di locazione e valori di vendita pari a 200 mensilità, il corretto valore unitario di mercato sarà pari a:

$$V_{\text{mercato}} = 6,76 \text{ €/mq}_e \times \text{mese} \times 200 \text{ mensilità} = 1.352,00 \text{ €/mq}_e$$

Per cui moltiplicandolo per la superficie commerciale calcolata in precedenza avremo:

$$V_{\text{immobile}} = 1.352,00 \text{ €/mq}_e \times 25.538,30 \text{ mq} = 34.527.781,60 \text{ €}$$

- **VALORE COMMERCIALE FINALE FABBRICATO**

Per quanto sopra il valore commerciale finale è dato dal valore medio dei valori determinati con i due criteri di stima sopra elencati:

$$V_{\text{comm}} = (V_{\text{ric}} + V_{\text{Sint}}) : 2 = (36.903.422,00 \text{ €} + 34.527.781,60 \text{ €}) : 2 = 35.715.601,80 \text{ €} - \text{Si arrotonda i.c.t. } V_{\text{comm}} = 35.700.000,00 \text{ €}$$

### **BENI MOBILI**

#### **✚ DETERMINAZIONE DEI VALORI COMMERCIALI.**

L'elenco dei macchinari rilevati è stato redatto dagli scriventi nel corso dei sopralluoghi e sono stati verificati e fotografati (All. 1.1) i singoli beni presenti, sono elencati e descritti sinteticamente nel prospetto allegato (All. 5).

#### **Valutazione della conformità dei macchinari**

Gli scriventi premettono che non è stato possibile visionare i macchinari durante il loro utilizzo e che la valutazione effettuata si basa

dei dati a corredo della macchina e dei dispositivi di sicurezza in esse presenti, senza poterne valutare la funzionalità, la completezza o l'eventuale manomissione. La valutazione dei macchinari si riferisce pertanto allo stato in cui si trovano.

Trattandosi di macchine e attrezzature da lavoro, per poter realizzarne la vendita, il noleggio, la concessione in uso anche gratuita, la locazione finanziaria etc., è necessario verificare se essi siano o meno conformi alla normativa vigente alla data della loro prima messa in servizio o immissione sul mercato all'interno della UE.

#### **Macchine messe in servizio o immesse sul mercato dopo il 21 settembre 1996**


Per le macchine e/o attrezzature di lavoro, immesse sul mercato o messe in servizio all'interno della UE a partire dal 21 settembre 1996, valgono le disposizioni di cui al D.P.R. 459/1996 "Direttiva Macchine".

Viene considerata altresì messa in servizio la prima utilizzazione sul territorio dell'Unione Europea oppure l'utilizzazione della macchina costruita sulla base della legislazione precedente e già in servizio alla data di entrata in vigore del decreto qualora sia stata assoggettata a variazioni delle modalità di utilizzo non previste direttamente dal costruttore. In questi casi il proprietario della macchina o chi re-immette la macchina sul mercato diventa il costruttore della stessa con tutti gli oneri.

Prima dell'immissione sul mercato o della messa in servizio il costruttore, o suo mandatario nell'Unione europea, deve attestare la conformità della macchina o del componente a quanto stabilito dalla direttiva. La conformità della macchina ai requisiti essenziali di sicurezza e sanitari è attestata mediante la dichiarazione CE di conformità e la costituzione del fascicolo tecnico.

La presenza della marcatura CE su una macchina indica che la macchina ottempera a tutta la legislazione UE ad essa applicabile, che richiede la marcatura CE.

Il D.P.R. 459/1996 è stato abrogato (ad eccezione dell'art. 11) e sostituito dal D.Lgs 17/2010 "Attuazione della direttiva 2006/42/CE, relativa alle macchine e che modifica la direttiva 95/16/CE relativa agli ascensori" conosciuto come "Nuova Direttiva Macchine", entrato in vigore il 6 marzo 2010.

 **Macchine messe in servizio o immesse sul mercato prima del 21 settembre 1996**

Per i macchinari messi in servizio e/o immessi sul mercato prima del 21 settembre 1996 e pertanto sprovvisti di marchio CE, Dichiarazione di conformità, libretto d'uso etc, anche se *presumibilmente* in molti casi realizzati in maniera conforme alle normative previgenti, è necessario tener presente che in base agli artt. 23 e 70 del D.Lgs 81/2008 "Testo Unico in materia di Salute e Sicurezza dei Lavoratori" ***È vietata la vendita, il noleggio la concessione in uso di macchine, dispositivi e***

*impianti non rispondenti alle normative vigenti in materia di salute e sicurezza sul lavoro".*

Qualora invece i macchinari fossero stati messi in servizio e messi a disposizione dei lavoratori prima dell'entrata in vigore del D.P.R. 459/1996, potrebbero trovare applicazione gli artt. 72 comma 1 del D.Lgs 81/2008 e l'art. 11 del D.P.R. 459/1996 non abrogato dal D.Lgs 17/2010.

L'art. 72 comma 1 del D.lgs 81/2008 che qui si cita integralmente, recita: *"Chiunque venda, noleggi o conceda in uso o locazione finanziaria macchine, apparecchi o utensili costruiti o messi in servizio al di fuori della disciplina di cui all'articolo 70, comma 1, attesta, sotto la propria responsabilità, che le stesse siano conformi, al momento della consegna a chi acquisti, riceva in uso, noleggio o locazione finanziaria, ai requisiti di sicurezza di cui all'allegato V del D.lgs 81/2008."*

Mentre l'art. 11 del D.P.R. 459/1996 recita *" 1. Fatto salvo l'art. 1, comma 3, in caso di modifiche costruttive, chiunque venda, noleggi o conceda in uso o in locazione finanziaria macchine o componenti di sicurezza già immessi sul mercato o già in servizio alla data di entrata in vigore del presente regolamento e privi di marcatura CE, deve attestare, sotto la propria responsabilità, che gli stessi sono conformi, al momento della consegna a chi acquisti, riceva in uso, noleggio o locazione finanziaria, alla legislazione previgente alla data di entrata in vigore del presente regolamento"*.

Per i macchinari e impianti sprovvisti di marchio CE e dichiarazione di conformità, è necessario quindi verificare puntualmente la rispondenza dei requisiti di sicurezza di cui all'allegato V del D.Lgs N°81/2008, la presenza di modifiche sostanziali apportate alle macchine nel tempo, il corretto funzionamento dei macchinari o il funzionamento dei dispositivi di sicurezza già presenti (quali ad esempio pulsanti di arresto di emergenza visibili etc.).

Per poter realizzare la vendita giudiziaria in ambito comunitario dei beni mobili non conformi, gli scriventi ritengono corretto suggerire due soluzioni plausibili per poter bypassare il problema sopra esposto:

- 1)** Il venditore provvede direttamente, una volta svolta l'asta ed incassato il corrispettivo, ad eseguire gli eventuali adeguamenti dei macchinari non conformi e la messa in pristino dei dispositivi minimi di sicurezza laddove mancanti;
- 2)** La ditta aggiudicataria esegue la messa in pristino dei dispositivi minimi di sicurezza depositando, al termine dell'intervento, una propria perizia giurata con documentazione fotografica e certificazioni dell'avvenuto adeguamento. Solo successivamente potrà aver luogo il perfezionamento della vendita formale del bene.

Gli eventuali interventi di adeguamento devono essere effettuati da ditte specializzate che possono comprovare la loro competenza, anche mediante specifica iscrizione alla C.C.I.A.A.

L'adeguamento dovrà comprendere anche l'aggiornamento della documentazione tecnica a corredo delle macchine, quale ad esempio: gli schemi elettrici, gli schemi pneumatici, il libretto d'uso e di manutenzione ecc. Qualora venga affidata a ditta qualificata l'intera operazione di adeguamento, comprendente sia l'individuazione degli interventi che la realizzazione pratica degli stessi, è necessario richiedere un'apposita dichiarazione di rispondenza agli standard di sicurezza.

In tal caso, la consegna provvisoria dei beni ai fini del loro adeguamento non dovrà configurarsi come vendita, come noleggio, come concessione d'uso o locazione finanziaria e dovrà essere prescritto il divieto di qualsiasi uso del bene al di fuori dell'adeguamento.

Qualora la vendita o la cessione dei macchinari non conformi avvenisse per rottamazione o per ricondizionamento dei pezzi di ricambio la cessione dovrà essere accompagnata da apposita dichiarazione e dovrà essere prescritto il divieto di qualsiasi uso del bene al di fuori dell'adeguamento.

### **Stima dei valori di mercato**

È evidente che non è stato possibile verificare puntualmente il funzionamento dei singoli beni ma è stato osservato esclusivamente il loro stato d'uso. Da quanto rilevato, si può affermare che, per gran parte dei macchinari verificati, lo stato d'uso può definirsi buono.

Fatte le premesse di cui sopra, le considerazioni svolte sui macchinari presenti tengono conto *prudenzialmente* delle problematiche

esposte e della impossibilità di verifica più dettagliata. *Le stime effettuate pertanto si riferiscono ai macchinari nello stato in cui si trovano attualmente al netto dei costi necessari per adeguare i macchinari che necessitano alle normative vigenti.*

La determinazione dei valori di mercato è stata quindi realizzata sia intervistando i tecnici delle ditte che producono gli stessi macchinari, sia inviando via internet le fotografie degli stessi macchinari a ditte concorrenti, i differenti valori ricavati sono stati poi analizzati ed elaborati eliminando i valori più elevati e quelli più bassi poi mediando i valori residui. Il valore di mercato dei macchinari è riportato nello schema allegato (All. 5):

**Valutazione dei macchinari Nuova Italcostruzioni s.r.l.**

$V_{\text{macch.}} = 10.860,00 \text{ € (diecimilaottocentosessanta/00 euro)}$ .

#### IPOTESI LIQUIDATORIA

I valori sopra 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 Nuova Italcostruzioni S.r.l. in un'ordinaria contrattazione tra privati. In ossequio al quesito posto si ritiene corretto precisare che i valori attribuibili agli stessi beni mobili ed 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 sopra stimato **ridotto del 25%**.

Per cui avremo:  $V_{\text{Immobili Liquidazione}} = 35.700.000,00 \text{ €} \times 75\% = 26.775.000,00 \text{ €}$

**Beni mobili:** Il più probabile valore di vendita liquidatoria può attestarsi ad un valore pari al valore medio di mercato sopra stimato **ridotto del 50%**.

Per cui avremo:  $V_{\text{macchinari Liquidazione}} = 10.860,00 \text{ €} \times 50\% = 5.430,00 \text{ €}$

#### ✚ IPOTESI DI VENDITA FRAZIONATA

Nel caso di una vendita frazionata realizzata per ogni singolo fabbricato al quale vengono aggregate delle quote millesimali dei beni comuni, la superficie commerciale in precedenza calcolata pari a **25.538,30 mq<sub>e</sub>** verrà così distribuita:

Destinazione	Superfici commerciali fabbricati	Quote millesimali	Quota Superfici comuni	Superfici commerciali
<b>FABBRICATO A</b>	5.698,90	0,243	509,68	6.208,58
<b>FABBRICATO B1</b>	6.001,85	0,256	536,77	6.538,62
<b>FABBRICATO B2</b>	5.669,70	0,242	507,07	6.176,77
<b>FABBRICATO B3</b>	6.071,35	0,259	542,99	6.614,34
	<b>23.441,80</b>	<b>1,00</b>	<b>2.096,50</b>	<b>25.538,30</b>

Viste le superfici in gioco si ritiene corretto utilizzare un valore unitario di superficie ottenibile dal valore medio calcolato con il metodo di ricostruzione deprezzato  $36.903.422,00 \text{ €} : 25.538,30 \text{ mq}_e = 1.445,02 \text{ €/mq}_e$



ed il relativo valore di locazione moltiplicato per 200 però ottenuto considerando le minori superfici variabili tra i 6.176 mq ed i 6.614 mq.

I valori ottenuti sono riportati nella seguente tabella.

Destinazione	Superfici comm.li	Valore metodo Ric. Depr.	Valore Metodo Locazione	Valore unitario utilizzato	Valore di mercato	Valore liquidazione
<b>FABBRICATO A</b>	6.208,58	1.445,02	1.660,00	1.552,51	9.638.877,72	7.229.158,29
<b>FABBRICATO B1</b>	6.538,62	1.445,02	1.654,00	1.549,51	10.131.658,63	7.598.743,97
<b>FABBRICATO B2</b>	6.176,77	1.445,02	1.662,00	1.553,51	9.595.666,84	7.196.750,13
<b>FABBRICATO B3</b>	6.614,34	1.445,02	1.652,00	1.548,51	10.242.366,50	7.681.774,88
	<b>25.538,30</b>				<b>39.608.569,69</b>	<b>29.706.427,27</b>

### In merito al quesito n°5

- ✓ Accertare la presenza di eventuali abusi edilizi nella misura in cui tale circostanza incida sulla commerciabilità e/o valutazione degli immobili (eventuali oneri di sanatoria, oneri di demolizione ecc);

Sulla base dell'accesso agli atti amministrativi dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Cagliari è emerso che tutti i fabbricati di cui trattasi, sono stati edificati agli inizi degli anni '90, in virtù delle seguenti autorizzazioni edilizie delle quali si riportano in allegato gli elaborati grafici d'interesse (All. 6):

- ✓ Concessione edilizia prot. 15.922 del 13 dicembre 1990 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzare in Pirri Loc. S.Nicolau, connesse alla realizzazione di un complesso per uffici pubblici e interesse collettivo (All. 6.1);

- ✓ Concessione edilizia n°119/347 prot. 16.089 del 21 dicembre 1990 per l'esecuzione di un complesso di edifici per uffici in Pirri Loc. S.Nicolau;
- ✓ Autorizzazione Edilizia n°1011/93A rilasciata dal Comune di Cagliari il 16 novembre 1993 per la realizzazione di una cabina elettrica nel complesso per uffici in conformità al progetto approvato in data 28 settembre 1993 prot. n°11937 (All. 6.2); Si segnala che gli elaborati grafici allegati alla presente concessione non sono stati riscontrati presso gli archivi comunali;
- ✓ Concessione edilizia n° 43/93C prot. 3331 del 30 marzo 1993 per modifiche interne ed esterne, ampliamento del complesso di fabbricati in costruzioni in variante alla C.E. n°119/347 del 1990 nel complesso di edifici per uffici in Pirri Loc. S.Nicolau (All. 6.3);
- ✓ Variante alla C.E. 43/93C, approvata in data 18 maggio 1994 prot. n°6818 (All. 6.4);
- ✓ Certificato di Agibilità per il complesso immobiliare di nuova costruzione, rilasciato dal Comune di Cagliari il 27 giugno 1994 (All. 6.5);
- ✓ Autorizzazione Edilizia n°573/96A rilasciata dal Comune di Cagliari il 18 giugno 1996 per la sostituzione di serramento d'ingresso, posa in opera di inferriate; installazione di un insegna luminosa a parete (All. 6.6);

- ✓ **Autorizzazione Edilizia n°37/2005A rilasciata dal Comune di Cagliari il 19 gennaio 2005 per le modifiche interne e cambio di destinazione d'uso da autorimessa a locali deposito/archivio nel piano interrato del fabbricato B3 (..) (All. 6.7);**
- ✓ **Pratica DUAAP 33600/2018 per manutenzione straordinaria e demolizioni tramezzi, adeguamenti impianti in Via Cesare Pintus (All. 6.8);**
- ✓ **Pratica DUAAP n°5764/2019 per rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi prot. 3086 del 03 marzo 2014 relativo al complesso di quattro edifici per uffici, con autorimesse, archivi, gruppi elettrogeni e serbatoi di liquidi infiammabili (All. 6.9).**

Per quanto riguarda il Fabbricato B2, parzialmente locato alla RSA, si segnalano le seguenti pratiche DUAAP:

- ✓ **Pratica DUAAP 20763/2016 comunicazione AVVIO ATTIVITÀ COMUNITÀ ALLOGGIO PER ANZIANI, per la società Servizi Residenziali e Assistenziali s.r.l. (All. 6.10);**
- ✓ **Pratica DUAAP 37012/2018 di accoglimento istanza AVVIO ATTIVITÀ COMUNITÀ ALLOGGIO PER ANZIANI, per la società Servizi Residenziali e Assistenziali s.r.l. (All. 6.11);**
- ✓ **Dichiarazione autocertificativa di agibilità locali RSA - Pratica DUAAP n°26934/2017 (All. 6.12).**

Dal confronto tra la progettazione approvata sopra riportata e quanto accertato in sede di sopralluogo è emersa la presenza di difformità edilizie rispetto agli ultimi titoli abilitativi approvati.

In particolare le opere in difformità sono di seguito elencate:

**A) FABBRICATO A:**

**DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI IN TUTTI I LIVELLI**

In alcuni casi ci sono piccole differenze rientranti nella normale tolleranza di legge (2%), in altri casi le differenze tra lo stato di fatto e quanto indicato negli elaborati degli ultimi progetti approvati consistono nella eliminazione, spostamento e realizzazione di tramezzi e modifica della destinazione d'uso degli ambienti.

Il fabbricato A è connesso fisicamente al fabbricato B1 da un corridoio al primo piano.

Catastalmente, le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio riportano le stesse difformità sopra menzionate e necessitano quindi di essere aggiornate, una volta espletate le pratiche di accertamento di conformità presso il Comune di Cagliari.

**B) FABBRICATO B1**

Il fabbricato B1 è connesso fisicamente al fabbricato A da un corridoio al primo piano.

**DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI IN TUTTI I LIVELLI**

In alcuni casi ci sono piccole differenze rientranti nella normale tolleranza di legge (2%), in altri casi le differenze tra lo stato di fatto e quanto indicato negli elaborati degli ultimi progetti approvati consistono nella eliminazione, spostamento e realizzazione di tramezzi e modifica della destinazione d'uso degli ambienti.

Catastalmente, le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio riportano le stesse difformità sopra menzionate e necessitano quindi di essere aggiornate, una volta espletate le pratiche di accertamento di conformità presso il Comune di Cagliari.

**C) FABBRICATO B2**

Nella parte di fabbricato B2 locato all'Agenzia, il sub 10, si riscontrano le seguenti difformità:

- ✓ in alcuni casi ci sono piccole differenze rientranti nella normale tolleranza di legge (2%), in altri casi le differenze tra lo stato di fatto e quanto indicato negli elaborati degli ultimi progetti approvati consistono nella eliminazione, spostamento e realizzazione di tramezzi e modifica della destinazione d'uso degli ambienti. Come detto, la parte del fabbricato B2 attualmente non locata è in stato di ristrutturazione.
- ✓ Catastalmente, le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio riportano le stesse difformità sopra menzionate e necessitano quindi di essere aggiornate, una volta espletate le pratiche di accertamento di conformità presso il Comune di Cagliari.

Nella parte di fabbricato locato alla R.S.A., sub nn°6, 7 e 9, la conformità urbanistica è stata eseguita confrontando le planimetrie consegnate dai titolari agli scriventi e le pratiche DUAAP presentate al Comune; si ricorda infatti che per motivi di sicurezza e privacy degli ospiti non è stato possibile effettuare il rilievo planimetrico e fotografico di questi ambienti. Dal confronto si rileva che:

- ✓ Esistono incongruenze nella disposizione dell'ingresso al sub 6 e sub 7 al piano terra e ambienti adiacenti come rappresentati nelle planimetrie ricevute, certamente per mero errore materiale. Gli scriventi non possono esprimersi sul reale stato di fatto poiché non hanno potuto accedere alla struttura.
- ✓ Catastalmente, le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio sono fedeli ai progetti depositati.

**D) FABBRICATO B3**

**DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI IN TUTTI I LIVELLI**

Nella parte di fabbricato B3 locato all'Agenzia, sub 11, si riscontrano le seguenti difformità:

Il Piano seminterrato è stato adibito ad archivio e deposito documenti e suddiviso in ambienti distinti.

Al piano terra si riscontrano in alcuni casi piccole differenze rientranti nella normale tolleranza di legge (2%), in altri casi le differenze tra lo stato di fatto e quanto indicato negli elaborati degli ultimi progetti

approvati consistono nella eliminazione, spostamento e realizzazione di tramezzi e modifica della destinazione d'uso degli ambienti.

Catastalmente, le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio sono fedeli allo stato di fatto.

Nella parte di fabbricato B3 non locato si riscontrano le seguenti difformità:

Si riscontrano in alcuni casi piccole differenze rientranti nella normale tolleranza di legge (2%), in altri casi le differenze tra lo stato di fatto e quanto indicato negli elaborati degli ultimi progetti approvati consistono nella eliminazione, spostamento e realizzazione di tramezzi e modifica della destinazione d'uso degli ambienti.

Catastalmente, le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio riportano le stesse difformità sopra menzionate e necessitano quindi di essere aggiornate, una volta espletate le pratiche di accertamento di conformità presso il Comune di Cagliari.

### **REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI**

Va detto che le difformità rilevate non comportano un aumento di volumetria e, trattandosi di variazioni interne, possono essere sanate con un accertamento di conformità i cui costi, comprensivi delle sanzioni amministrative e dei compensi per il tecnico abilitato per predisposizione e presentazione della pratica di accertamento di conformità ed alla variazione catastale, sono da intendersi comprensivi nella valutazione fatta per l'immobile.

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

Cagliari 29 luglio 2019

**I CONSULENTI TECNICI**

**Dr. Ing. MARCO DETTORI**

**Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI**

