

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

SEZIONE FALLIMENTI

Giudice Delegato Ill.mo Dott. Giancosimo Mura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Fascicolo 1 di 2: Beni Immobili

CONCORDATO PREVENTIVO N.

omissis

Udienza di Incarico: 03/12/2015

I C.T.U.:

Ing. Patrizia O. Barbalinardo

Ing. Pina Mulas

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Patrizia O. Barbalinardo
S.S. 127 Sassari-Osilo n. 13/c - 07100 Sassari
cell. 347/8334452
e-mail: ing.patbarb@gmail.com
PEC: patriziaorsola.barbalinardo@ingpec.eu

Ing. Pina Mulas
Piazza Porrino n. 3 - 07100 Sassari
Cell. 329 2906680
e-mail: ing.p.mulas@gmail.com
PEC: ing.pinamulas@pec.it

INDICE



Premessa

ELENCO BENI IMMOBILI

1. Unità immobiliare LU FIRULAGGIU
2. Unità immobiliari VIA BUCCARI
3. Unità immobiliari VIA SORSO
4. Unità immobiliari PIAZZALE SEGNI: VIA DI VITTORIO n. 22 e VIA GALLERI n. 3
 - 4.1 VIA DI VITTORIO N. 22
 - 4.2 VIA GALLERI N. 3
5. Unità immobiliari VIA DE GASPERI e VIA MASTINO
 - 5.1 VIA DE GASPERI
 - 5.2 VIA MASTINO
6. Unità immobiliari PREDDA NIEDDA
7. Unità immobiliare omissis
8. Unità immobiliare omissis
9. Tabella riassuntiva di stima



ALLEGATI:

10. Mandato di incarico
11. Verbale di deposito
12. Pezze giustificative spese sostenute
13. Nota parcella

ALLEGATI IN FASCICOLO A PARTE:

14. Documentazione fotografica
15. Documentazione catastale: planimetrie catastali ed elaborati planimetrici
16. Documentazione dell'ufficio tecnico comunale



TRIBUNALE DI SASSARI
Sezione Fallimentare



Giudice delegato: **dott. Gian Cosimo Mura**

Promossa da: **Omissis**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Le sottoscritte Ing. Patrizia Barbalinardo con studio in Sassari, S.S, 127 Sassari-Osilo n. 13/c, e Ing. Pina Mulas con studio in Sassari, Piazza Porrino n. 3, iscritte all'Albo dei CTU del Tribunale Civile di Sassari, in data 03/12/2015 sono state nominate collegialmente dal giudice delegato in qualità di esperti per svolgere una consulenza tecnica d'ufficio di stima e valutazione mobiliare ed immobiliare dell'attivo patrimoniale della società (omissis), in relazione al Nuovo Concordato Preventivo R.G. .

La nomina dei periti (il cui mandato è riportato in allegato 10) è avvenuta a seguito di richiesta da parte del **** OMISSIS ****.



Per comodità e per una maggiore comprensione del testo il *corpus* immobiliare, costituito da 92 unità, è stato suddiviso in otto gruppi corrispondenti all'ubicazione delle stesse unità immobiliari nella propria zona urbana di appartenenza ed in base all'aggiunta di ulteriori beni immobili da periziare in tempi successivi alla data di affidamento dell'incarico e/o al termine per il deposito della CTU .

Ad ogni gruppo corrisponde un capitolo che può essere consultato autonomamente, mentre i relativi allegati sono riportati in una raccolta a se stante, vista la loro consistenza (*Documentazione fotografica, Documentazione dell'Ufficio del Catasto, Documentazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, Documentazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari*), così come indicato nell'indice.

Tutti gli immobili ricadono nel Comune di Sassari.



Nella pagina seguente si riporta la tabella riepilogativa catastale con l'elenco dei beni oggetto di stima e la summenzionata suddivisione in capitoli.



TABELLA RIEPILOGATIVA - ELENCO BENI IMMOBILI



n. identificativo	Foglio	Mappale	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita €	Ubicazione catastale	
1	LU FIRULAGGIU										
1	13	506	4	2	C/2	2	222	351	1.054,81	Lu Firulaggiu, PT	
2	VIA BUCCARI										
2	87	2037	37	1	C/6	3	12	15	61,97	Via Buccari, S4	
3	87	2037	54	1	C/6	2	29	32	128,8	Via Buccari, S4	
4	87	2037	70	1	C/6	2	26	28	115,48	Via Buccari, S4	
5	87	2037	82	1	C/2	1	18	21	100,4	Via Buccari, S4	
6	87	2037	96	1	C/6	3	130	135	671,39	Via Buccari, S2	
7	87	2037	97	1	C/6	3	124	126	640,41	Via Buccari, S2	
8	87	2037	98	1	C/6	3	149	151	769,52	Via Buccari, S2	
9	87	2037	99	1	C/6	2	35	40	155,45	Via Buccari, S2	
10	87	2037	100	1	C/6	3	146	152	754,03	Via Buccari, S2	
11	87	2037	101	1	C/6	1	55	59	207,36	Via Buccari, S2	
12	87	2037	102	1	C/2	3	14	17	106,29	Via Buccari, S2	
13	87	2037	139	2	C/6	1	25	25	111,04	Via Buccari, S1	
14	87	2037	140	2	C/6	1	24	24	106,6	Via Buccari, S1	
15	87	2037	142	2	C/6	1	16	16	71,06	Via Buccari, S1	
16	87	2037	143	2	C/6	1	16	16	71,06	Via Buccari, S1	
17	87	2037	144	1	C/6	1	16	16	71,06	Via Buccari, S1	
18	87	2037	145	2	C/6	1	17	17	75,51	Via Buccari, S1	
19	87	2037	146	2	C/6	1	17	17	75,51	Via Buccari, S1	
3	VIA SORSO										
20	87	2097	15	1	C/6	1	67	71	252,6	Via Sorso, P1	
21	87	2097	16	1	C/6	3	101	108	521,62	Via Sorso, P1	
22	87	2097	26	2	C/6	1	27	30	119,92	Via Sorso, P1	
23	87	2097	27	2	C/6	1	104	117	461,92	Via Sorso, P1	
24	87	2097	28	2	C/2	1	130	143	530,4	Via Sorso, P1	
25	87	2097	29	2	C/6	1	50	52	222,08	Via Sorso, P1	
26	87	2097	30	2	C/6	1	28	30	124,36	Via Sorso, P1	
4	PIAZZALE SEGNI: VIA DI VITTORIO N. 22 e VIA GALLERI N. 3										
4.1	VIA DI VITTORIO N. 22										
27	108	2187	19	2	C/2	1	6	7	24,48	Piazzale Segni, S1	
28	108	2187	22	2	C/2	1	4	5	16,32	Piazzale Segni, S1	
29	108	2187	23	2	C/2	1	4	5	16,32	Piazzale Segni, S1	
30	108	2187	24	2	C/2	1	4	5	16,32	Piazzale Segni, S1	
31	108	2187	77	2	C/2	1	38	46	155,04	Piazzale Segni, S1	
32	108	2187	96	2	C/6	1	13	13	57,74	Piazzale Segni, S1	
33	108	2187	111	2	C/2	1	8	10	32,64	Piazzale Segni, PT	
34	108	2187	113	2	C/6	1	12	12	53,3	Piazzale Segni, PT	
35	108	2187	118	2	C/6	1	12	12	53,3	Piazzale Segni, PT	
36	108	2187	120	2	C/6	1	12	12	53,3	Piazzale Segni, PT	

n. identificativo	Foglio	Mappale	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita €	Ubicazione catastale
37	108	2187	124	2	C/6	1	12	12	53,3	Piazzale Segni, PT
4.2	PIAZZALE SEGNI: VIA GALLERI N. 3									
38	108	2223	27	2	C/6	3	12	13	72,56	Piazzale Segni, S1
39	108	2223	66	2	C/6	1	12	13	53,3	Piazzale Segni, PT
40	108	2223	79	2	C/6	1	11	11	48,86	Piazzale Segni, PT
41	108	2223	80	2	C/6	1	11	11	48,86	Piazzale Segni, PT
42	108	2223	81	2	C/6	1	11	11	48,86	Piazzale Segni, PT
43	108	2223	83	2	C/6	1	11	11	48,86	Piazzale Segn1, PT
5	VIA DE GASPERI e VIA MASTINO									
5.1	VIA DE GASPERI									
44	108	2293	100	2	C/6	1	37	69	164,34	Via De Gasperi, P1
45	108	2293	101	2	C/6	1	64	64	284,26	Via De Gasperi, P1
46	108	2293	103	2	C/6	1	37	37	164,34	Via De Gasperi, P1
47	108	2293	153	2	C/6	1	20		88,83	Via De Gasperi, S1
48	108	2293	154	2	C/6	1	19		84,39	Via De Gasperi, S1
49	108	2293	161	2	C/6	2	28	29	144,61	Via De Gasperi, S1
50	108	2293	177	2	C/2	1	5	6	20,4	Via De Gasperi, S1
51	108	2293	198	2	C/6	1	126	127	559,63	Via De Gasperi, S1
52	108	2293	203	2	C/6	2	15	16	77,47	Piazzale Segni, S1
53	108	2293	204	2	C/6	2	15	16	77,47	Piazzale Segni, S1
54	108	2293	226	2	C/6	1	14	14	62,18	Via De Gasperi, P1
55	108	2293	227	2	C/6	1	14	14	62,18	Via De Gasperi, P1
56	108	2293	228	2	C/6	1	14	14	62,18	Via De Gasperi, P1
57	108	2293	235	2	C/6	2	31	32	160,10	Via De Gasperi, S1
58	108	2293	239	2	A/10	1	1,5	38	367,98	Via De Gasperi, P1
59	108	2293	241	2	C/6	2	64	61	330,53	Via De Gasperi, P1
60	108	2293	242	2	C/6	2	28	31	144,61	Via De Gasperi, P1
61	108	2293	243	2	C/6	2	49	46	253,06	Via De Gasperi, P1
62	108	2293	244	2	A/2	1	1,5	33	216,91	Via De Gasperi, P1
63	108	2293	245	2	C/6	2	15	16	77,47	Piazzale Segni, S1
5.2	VIA MASTINO									
64	108	2293	247	2	C/1	1	27	31	843,63	Via Mastino 19, PT
6	PREDDA NIEDDA									
65	68	1572	6		C. COSTR					Predda Niedda, PT
66	68	1572	12		C. COSTR					Predda Niedda, P3
67	68	1572	13		C. COSTR					Predda Niedda, P3
68	68	1572	18	2	C/6	1	101	102	448,59	Predda Niedda, S1
69	68	1572	21	2	C/6	1	180	183	799,48	Predda Niedda, S2
70	68	1572	22	2	C/6	1	233	238	1034,90	Predda Niedda, S2
71	68	1572	25	2	C/6	1	238	243	1057,90	Predda Niedda, S2

n. identificativo	Foglio	Mappale	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita €	Ubicazione catastale
72	68	1572	28		C. COSTR					Predda Niedda, PT
73	68	1572	55	2	C/6	1	12	12	53,30	Predda Niedda, S1
74	68	1572	57	2	C/6	1	12	12	53,30	Predda Niedda, S1
75	68	1572	60	2	C/6	1	79	80	350,88	Predda Niedda, S1
76	68	1572	61	2	C/6	1	50	50	222,08	Predda Niedda, S1
77	68	1572	64	2	D/8				2332,8	Predda Niedda, PT
78	68	1572	70		C. COSTR					Predda Niedda, P2
79	68	1572	71		C. COSTR					Predda Niedda, P2
80	68	1572	72		C. COSTR					Predda Niedda, P2
81	68	1572	77	2	C/6	1	52	53	230,96	Predda Niedda, S2
82	68	1572	78	2	C/6	1	195	199	866,10	Predda Niedda, S2
83	68	1572	82	2	C/3	2	526	567	2.798,10	Predda Niedda, PT
84	68	1572	83		C. COSTR					Predda Niedda, P2
85	68	1572	84		C. COSTR					Predda Niedda, P2
86	68	1572	85		C. COSTR					Predda Niedda, P2
87	68	1572	79	2	D/1				2.660,00	Predda Niedda, P4
OMISSIS										
OMISSIS										

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

1. LU FIRULAGGIU

Unità immobiliare n. 1

1.1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DATI CATASTALI - LU FIRULAGGIU

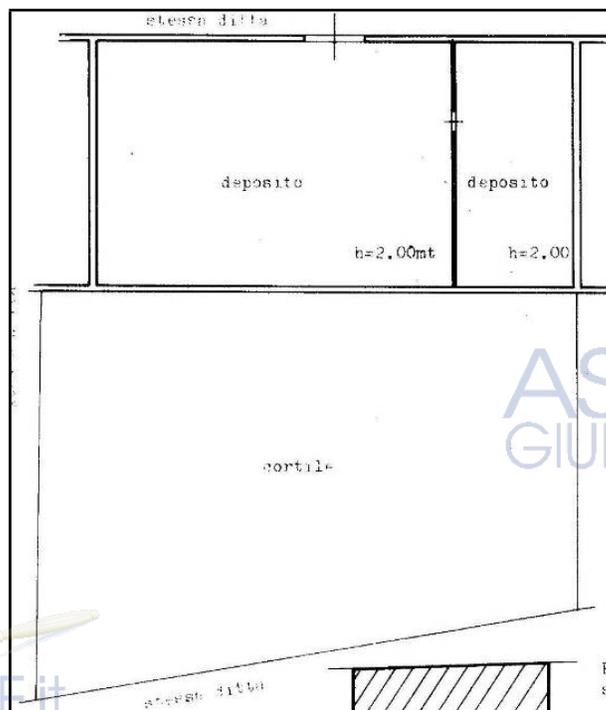
Oggetto della perizia è un capannone di tipo industriale ad uso deposito sito nel Comune di Sassari, Località Lu Firulaggu, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU), sezione Fabbricati, nel modo seguente:

n. identificativo	Foglio	Mappale	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita €	Ubicazione catastale
1	LU FIRULAGGIU									
1	13	506	4	2	C/2	2	222	351	1.054,81	Lu Firulaggu, PT

Al catasto terreni (NCT) del Comune di Sassari è distinto al Foglio 13, mappale 526.

L'indirizzo preciso è Via Firulaggu n. 199, Loc. Lu Firulaggu, Reg. San Quirico, Sassari.

PIANO TERRA (PT) - SUB. 4



Planimetria Catastale - Mappale 506, Sub. 4

1.2. DESCRIZIONE DEL BENE – LU FIRULAGGIU

In accordo con il _____ omissis _____, il CTU Ing. Pina Mulas ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima in data 19/01/2016, alle ore 10:00, espletando visita e rilievo fotografico alla presenza di un suo collaboratore, ing. XXXX XXXX e del liquidatore stesso.

L'immobile ricade nella zona agricola a nord-ovest del centro urbano di Sassari, tra la Regione di San Quirico – Villa Gorizia e Giagumona.

Per arrivarci è necessario percorrere la Via De Martini che collega la Reg. Li Punti con Marchetto-Platamona e la strada Vicinale Lu Firulaggiu.

L'accesso all'immobile avviene dal civico 199 della strada Lu Firulaggiu, attraverso un cancello scorrevole in ferro, in evidente stato di degrado a causa dell'ossidazione, che si apre su un cortile di forma trapezoidale che conduce all'immobile in esame; il cortile è recintato per mezzo di pannelli e sottili pilastri di cls, entrambi prefabbricati e di altezza pari a 2,5 m.

L'immobile si identifica con la porzione centrale di un edificio a pianta rettangolare, ad uso deposito e ad un piano fuori terra, costituito da tre parti distinte, due delle quali, alle estremità del fabbricato, non sono oggetto di valutazione della presente CTU.

La porzione di deposito in esame, che costituisce unità indipendente dalle altre, è composta da due vani entrambi di larghezza pari a 12 m e lunghezza non rilevabile in fase di sopralluogo a causa della presenza di notevole quantità di materiali edili accatastati in maniera precaria e pericolante; per tale motivo, come meglio esplicitato più avanti, per la valutazione si farà riferimento alle dimensioni riportate nell'atto notarile di compravendita.

La struttura dell'immobile è costituita da muratura portante in blocchetti di cls dello spessore di 20 cm, mentre la copertura è costituita da un doppio strato di pannelli dei quali quello esterno in fibre d'amianto "Eternit", in pessimo stato di conservazione, e quello interno in onduline di materiale plastico di più recente realizzazione; la copertura è sorretta da una travatura metallica reticolare e da pilastri dello stesso materiale.

I pavimenti sono in piastrelle di *Klinker* e battuto di cemento, sconnessi e ricoperti da materiale edile accatastato in maniera precaria; sul solaio di calpestio si è rilevata la presenza di due vasche della profondità stimata (a causa del materiale edile presente) di 40 cm, che si sviluppano presumibilmente per tutta la lunghezza del vano di sinistra, per chi entra dalla Via Lu Firulaggiu; le pareti sono coperte da un vecchio strato di intonaco e non sono tinteggiate.

Per quanto riguarda gli infissi, le aperture finestrate sono prive di vetri e con i telai arrugginiti e lesionati, mentre le due porte di accesso in ferro sono ricoperte e, in alcuni tratti, perforate dalla ruggine; non c'è la porta interna di collegamento fra i due vani e relativi infissi.

Non sono presenti gli impianti idrico-sanitario ed elettrico.

Risulta evidente lo stato di avanzato degrado dell'immobile per l'assenza di manutenzione ordinaria dello stesso, fatta eccezione per lo strato inferiore di copertura in onduline di materiale plastico.

Lo stato di conservazione in cui versa l'intera struttura si può definire fatiscente, come rilevabile dalle foto allegate alla CTU.

Dalla visura si legge che la consistenza catastale dell'immobile è di 222 mq, mentre la superficie catastale è pari a 351 mq.

Dai dati derivanti dall'atto notarile si può calcolare la superficie commerciale nel modo seguente:

Capannone: 285 mq calcolati al 100% = **285 mq**

Cortile antistante: 470 mq

Cortile retrostante: 77 mq

470 + 77 = 547 mq calcolati al 10% = **54,70 mq**

Superficie commerciale = 285 mq + 54,70 mq = **339,70 mq**

1.3. STATO DEI BENI E PROVENIENZA - LU FIRULAGGIU

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero e nella piena proprietà della ***OMISSIS***, avendolo acquistato in forza del seguente rogito:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 26/07/1996 stipulato a Sassari dal Notaio Antonello Simone Scanu, Rep. n. 201278, Fascicolo n. 20865, registrato a Sassari il 29/07/1996 al n. 8389; a favore di omissis contro ***** OMISSIS *****

1.4. DATI URBANISTICI ED EDILIZI - LU FIRULAGGIU

L'intero fabbricato è stato costruito in forza della Licenza di costruzione n. 273 del 21/12/1967 rilasciata a nome del sig. OMISSIS dal Comune di Sassari.

Successivamente all'acquisto del bene da parte della OMISSIS, a nome della stessa società è stata richiesta una Autorizzazione Edilizia, regolarmente rilasciata con il n. A/2003/18 del 14/01/2003, per i "Lavori di demolizione di un fabbricato sito in loc. Firulaggiu", mediante la quale si intendeva demolire l'intera copertura in amianto (con relativo smaltimento a norma di legge) per lasciare intatte le sole mura portanti del fabbricato; tali lavori non sono mai stati realizzati e l'Autorizzazione è scaduta nel 2007; inoltre non è mai stato rilasciato il certificato di agibilità dell'immobile.

Secondo il Piano Urbanistico Comunale di Sassari, adottato con Delibera n. 43 del 26/07/2012 e vigente dal 11/12/2014, l'immobile ricade in Ambito 2 (S. Giovanni - Villa Gorizia), Campo ambientale 3 - art. 46 bis ("Campo ambientale interessato dall'insediamento sparso e annucleato, ai margini della

città, lungo la direttrice per Porto Torres; comprende gli insediamenti di bancali e di San Giovanni, che insistono all'interno della corona olivetata, e i nuclei di Li Punti, Ottava, Villa Gorizia, nonché le propaggini dell'insediamento verso Platamona ed il confine con il comune di Sorso"), zona territoriale omogenea dell'Ambito Agricolo denominato zona "E" (art. 43), sottozona E3.a (art. 46) "Aree agricole, caratterizzate da intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time)".

La destinazione d'uso è compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti.

1.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE E VALORE DELL'IMMOBILE - LU FIRULAGGIU

L'immobile è stato valutato con il metodo della stima sintetico-comparativa attraverso il criterio del "valore del costo di mercato".

Tale costo è stato determinato sulla base delle caratteristiche relative alla posizione dell'immobile all'interno della medesima zona omogenea, utilizzando elementi di confronto riferiti a beni analoghi oggetto di recenti transazioni ed ai prezzi medi al metro quadro praticati sulla piazza e alle quotazioni degli immobili pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio Nazionale (ultimi dati del primo semestre 2015) e sulle riviste di settore.

Come già detto, il collegio peritale non ha potuto effettuare un completo rilievo delle dimensioni dell'immobile, visto l'evidente stato di degrado in cui versa il fabbricato e assenza di adeguate condizioni di sicurezza, sia per la presenza del materiale sommariamente accatastato all'interno, che del materiale in amianto, ammalorato in copertura.

Per tale motivo per la relativa valutazione si terrà conto sia degli esigui rilievi diretti che della documentazione in possesso, nonché delle dimensioni riportate nel Rogito Notarile di acquisto.

Si precisa che l'unità di misura utilizzata è il mq commerciale, per la cui definizione si rimanda all'All. C del DPR 138/98, e che, nonostante sia stato effettuato il calcolo della superficie commerciale e sia stato riportato in CTU il valore unitario medio base per mq dell'immobile, quest'ultimo è puramente indicativo e la valutazione complessiva è da intendersi "a corpo".

Il valore unitario medio base è pari a **€ 100,00 per mq**, considerato il pessimo stato di conservazione e manutenzione sia interna che esterna.

Data la superficie complessiva commerciale dell'immobile pari a **mq 339,70** considerato il prezzo unitario medio pagato per beni simili a quello oggetto di stima, nelle condizioni in cui versa al momento, ne scaturisce che il suo più probabile valore di mercato ammonta a:

€/mq 100,00 x mq 339,70 = € 33.970,00

Si devono decurtare, dal suddetto valore, le spese ritenute urgenti per rendere utilizzabile l'immobile, come di seguito specificato:

- 1 - costi per i lavori di smaltimento amianto: € 5.100,00 circa.
- 2 - costi per la realizzazione di una nuova copertura in pannelli coibentati leggeri: € 10.200,00 circa,
- 3 - costi per la realizzazione a norma degli impianti elettrico e idrico: € 4.900,00 circa

La somma complessiva delle spese da sostenere risulta quindi stimata in: € 20.200,00 circa.

Perciò ne scaturisce che il più probabile valore dell'immobile ammonta a:

€ 33.970,00 - € 20.200,00 = € 13.770,00, approssimato a € 13.800,00, che è compatibile con il valore "a corpo" valutato per lo stesso.

Valore stimato per l'unità immobiliare **SUB. 4: € 13.800,00**

La tabella seguente riporta i dati rilevanti per la stima e la valutazione finale.

n. identificativo	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Piano	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario indicativo stimato (€/mq)	Valore stimato per bonifica + nuova copertura (€)	Valore complessivo stimato "a corpo" (€)
1	13	506	4	2	C/2	2	PT	285+54,70	100	20'200,00	13.800,00
Totale (€)										13.800,00	

2. VIA BUCCARI

Unità immobiliari nn. 2/19

2.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI, DATI CATASTALI - VIA BUCCARI

Sono oggetto di stima degli immobili facenti parte di un fabbricato compreso tra la via Buccari e la via Sorso e precisamente si tratta di POSTI AUTO in autorimessa collettiva, CANTINE E BOX AUTO, distinti al NCEU nel modo seguente:

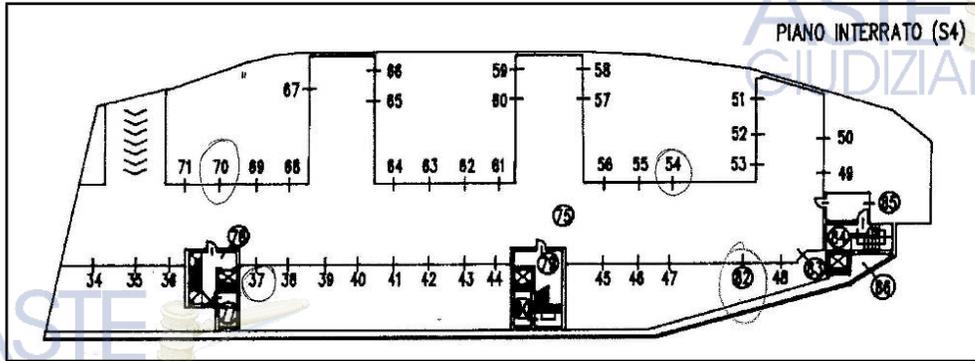
n. identificativo	Foglio	Mappale	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita €	Ubicazione catastale
2	VIA BUCCARI									
2	87	2037	37	1	C/6	3	12	15	61,97	Via Buccari, S4
3	87	2037	54	1	C/6	2	29	32	128,8	Via Buccari, S4
4	87	2037	70	1	C/6	2	26	28	115,48	Via Buccari, S4
5	87	2037	82**	1	C/2	1	18	21	100,4	Via Buccari, S4
6	87	2037	96	1	C/6	3	130	135	671,39	Via Buccari, S2
7	87	2037	97	1	C/6	3	124	126	640,41	Via Buccari, S2
8	87	2037	98	1	C/6	3	149	151	769,52	Via Buccari, S2
9	87	2037	99	1	C/6	2	35	40	155,45	Via Buccari, S2
10	87	2037	100	1	C/6	3	146	152	754,03	Via Buccari, S2
11	87	2037	101	1	C/6	1	55	59	207,36	Via Buccari, S2
12	87	2037	102*	1	C/2	3	14	17	106,29	Via Buccari, S2
13	87	2037	139*	2	C/6	1	25	25	111,04	Via Buccari, S1
14	87	2037	140*	2	C/6	1	24	24	106,6	Via Buccari, S1
15	87	2037	142	2	C/6	1	16	16	71,06	Via Buccari, S1
16	87	2037	143 *	2	C/6	1	16	16	71,06	Via Buccari, S1
17	87	2037	144 *	1	C/6	1	16	16	71,06	Via Buccari, S1
18	87	2037	145 *	2	C/6	1	17	17	75,51	Via Buccari, S1
19	87	2037	146 *	2	C/6	1	17	17	75,51	Via Buccari, S1

* = immobili locati

** = locale ad uso condominiale

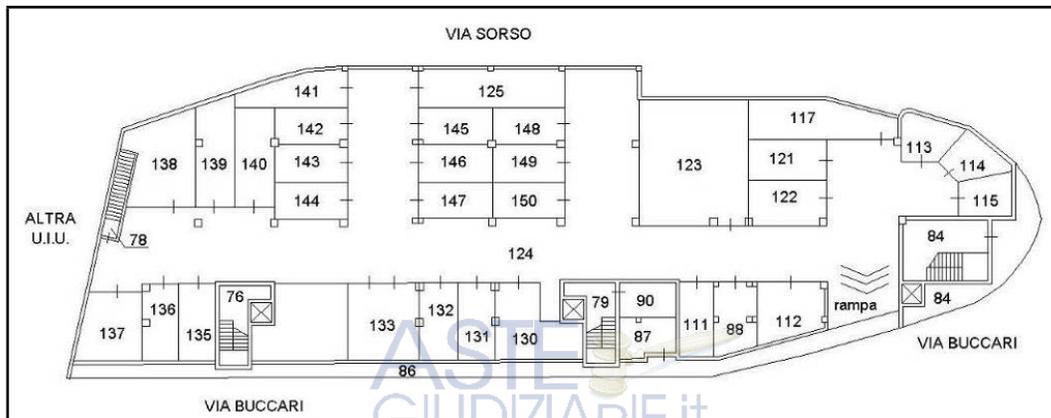
Tutti i beni sopra identificati risultano essere intestati catastalmente alla ditta *****OMISSIS*****, con diritto di proprietà di 1/1 e pertanto verranno stimati per intero, eccetto il sub. 82 che, essendo una cantina ad uso condominiale, non sarà oggetto di stima.

PIANO QUARTO SEMINTERRATO (S4) - SUBB. 37, 54, 70, 82- VIA BUCCARI



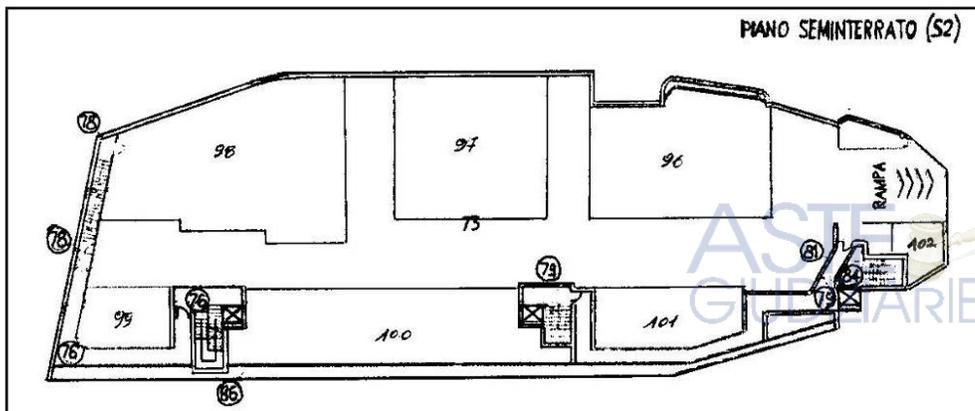
Elaborato planimetrico PIANO QUARTO SEMINTERRATO (S4) - Foglio 87 - mappale 2037 - subb. 37, 54, 70, 82

PIANO PRIMO SEMINTERRATO (S1) - SUBB. 139, 140, 142, 143, 144, 145, 146 - VIA BUCCARI



Elaborato planimetrico PIANO PRIMO SEMINTERRATO (S1) - Foglio 87 - mappale 2037 - subb. 139, 140, 142, 143, 144, 145, 146

PIANO SECONDO SEMINTERRATO (S2) - SUBB. 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102- VIA BUCCARI



Elaborato planimetrico PIANO SECONDO SEMINTERRATO (S2)
Foglio 87 - mappale 2037 - subb. 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102

2.2 DESCRIZIONE DEI BENI - VIA BUCCARI

In data 18/01/2016 in accordo ed alla presenza del *****omissis*****, è stato effettuato il sopralluogo presso i beni oggetto di stima da parte del CTU ing. Barbalinardo assistito dal suo collaboratore, l'Arch. Elisabetta Mattu.

In tale occasione sono stati effettuati rilievi fotografici e metrici ritenuti necessari per adempiere allo svolgimento dell'incarico.

Un secondo sopralluogo è stato effettuato in data 29/01/2016 dal solo Arch. Mattu alla presenza del ***omissis***, per completare il rilievo fotografico del piano quarto seminterrato con entrata da via Sorso.

Da una attenta analisi visiva dello stato dei luoghi, non sono state riscontrate differenze rilevanti tra le planimetrie reali e quelle di progetto.

I beni immobili oggetto di stima si trovano in un fabbricato facente parte di un complesso edilizio per residenze, uffici, posti auto/box e cantine compreso tra le vie Buccari e via Sorso e che, con riferimento alla quota stradale di via Buccari, consta un piano interrato, tre piani seminterrati, piano terra, due piani superiori, piano attico e piano sottotetto, con tre vani scala a ascensore che collegano tutti i livelli e con un'amministrazione di tipo condominiale. La sua costruzione si è svolta tra il 1994 e il 1997 e presenta una struttura in cemento armato con pilastri e solai misti in latero-cemento.

Per quanto riguarda le caratteristiche di zona il fabbricato è ubicato nel quartiere popolare storico ottocentesco di Cappuccini (il primo quartiere residenziale sorto *extra muros* a partire dal 1830), nella parte bassa, a ridosso della vallata del Rosello - Eba Giara che lo separa dal quartiere di Monte Rosello, a pochi passi dagli omonimi Ponte e Fontana.

Tutti i fabbricati, alti da 4 a 8-9 piani fuori terra, che costituiscono l'isolato cinto da via Buccari e via Sorso sono sorti tra gli anni '80 e '90 del secolo scorso in luogo delle antiche case a due-tre piani, il cui piano terra era adibito a laboratorio artigianale e/o officina meccanica di cui sopravvivono alcuni esempi sotto forma di fatiscenti manufatti all'imbocco della via dalla rotatoria del Mercato, e che contribuiscono a dare all'isolato un senso di degrado generalizzato, al quale contribuisce il dissesto del manto stradale della stessa via Sorso.

A meno di 500 m sono presenti attività terziarie, scuole e musei (via Pascoli), luoghi di interesse artistico (Auditorium), luoghi di culto (Chiesa dei Cappuccini, Chiesa della SS Trinità), esercizi commerciali, parcheggi liberi, luoghi di altissimo interesse storico-culturale (centro storico, centro di antica e prima formazione urbana), pertanto si può considerare situato in una buona posizione dal punto di vista urbano.

La zona infatti ha una vocazione residenziale-commerciale per via della vicinanza al Mercato Civico e all'accesso al Centro Storico da Porta Rosello, una delle originarie cinque porte della cinta muraria medievale, oltre che alla via Pascoli.

E' adiacente a strade di collegamento extra urbano verso il mare e verso le nuove borgate (via Pascoli); sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria (infrastrutture, condotte fognarie) e secondaria, collegata al resto della città da mezzi pubblici.

PIANO QUARTO SEMINTERRATO (S4) - SUBB. 37, 54, 70, 82- VIA BUCCARI

Il piano è corrispondente al primo piano seminterrato da via Sorso e ha accesso carrabile dalla suddetta via; è interamente adibito ad autorimessa classificata come mista (per la presenza sia di box auto che di cantine), interrata e chiusa, non sorvegliata, con spazio interno di manovra costituito da unica corsia, il cui accesso è ottenuto mediante cancello elettrico e rampa a unica carreggiata, di larghezza 4,40 m circa e pendenza superiore al 20%.

Il piano è collegato ai piani superiori del condominio mediante tre vani scala ed altrettanti ascensori, con porte di comunicazione in metallo, pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti intonacate e tinteggiate con idropittura di tipo civile.

L'impianto elettrico copre l'intera superficie dell'autorimessa ed è eseguito a vista.

E' presente l'impianto idrico sotto forma di lavandino accessibile a tutti i condomini, nonché l'impianto antincendio ad idranti.

Per ciò che concerne lo stato di manutenzione e conservazione, il piano si presenta in un buone condizioni.

SUB. 37: è un **BOX AUTO** con porta basculante in metallo, di forma rettangolare della misura di 5 m di lunghezza per 2,80 m di larghezza, per una superficie catastale di **15 mq** (consistenza catastale 12 mq).

SUB. 54: è un **BOX AUTO** con porta basculante in metallo; si sviluppa in lunghezza per circa 10 m per una larghezza di 2,80 ed ha una superficie catastale di **32 mq** (consistenza catastale 26 mq).

SUB. 70: è un **BOX AUTO** con porta basculante in metallo; si sviluppa in lunghezza per circa 9 m per una larghezza di 2,80 ed ha una superficie catastale di **28 mq** (consistenza catastale 26 mq).

SUB. 82: è una **CANTINA** con porta ad un battente in metallo; ha una superficie catastale di **21 mq** (consistenza catastale 18 mq), di uso condominiale.

PIANO PRIMO SEMINTERRATO (S1) - SUBB. 139, 140, 142, 143, 144, 145, 146- VIA BUCCARI

Il piano ha l'ingresso da via Buccari n. 40 ed è corrispondente al secondo piano su via Sorso; è interamente adibito ad autorimessa classificata come mista (per la presenza sia di posti auto che di box auto che di cantine), seminterrata e chiusa, video sorvegliata a norma di legge, con spazio interno di manovra costituito da unica corsia, il cui accesso è ottenuto mediante cancello elettrico e rampa carrabile a carreggiata unica, di larghezza 5,00 m e pendenza inferiore al 20%, oltre che da gradinata pedonale e cancelletto elettrico.

Il piano è collegato ai piani superiori del condominio mediante tre vani scala e altrettanti ascensori, con porte di comunicazione in metallo.

Per quanto riguarda l'aerazione essa è assicurata dalla presenza di griglie metalliche tipo *brise-soleil* (frangisole) a maglia stretta sia a tutta parete che da bucatore con telaio in metallo.

La pavimentazione è in battuto di cemento e le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura di tipo civile.

L'impianto elettrico copre l'intera superficie dell'autorimessa ed è eseguito a vista.

E' presente l'impianto antincendio ad idranti.

Per ciò che concerne lo stato di manutenzione e conservazione, il piano si presenta in un buone condizioni.

Tutte le unità immobiliari seguenti risultano locate.

SUB. 139: è costituito da **1 POSTO AUTO** singolo, della misura di circa 8,40 m di lunghezza per 2,80 m di larghezza, per una superficie catastale, pari alla consistenza, di **25 mq.**

SUB. 140: è costituito da **1 POSTO AUTO** singolo, della misura di circa 9,40 m di lunghezza per 2,80 m di larghezza, per una superficie catastale, pari alla consistenza, di **24 mq.**

SUB. 142, 143, 144: sono **3 POSTI AUTO** singoli, della misura di circa 5,50 m di lunghezza per 2,80 m di larghezza, per una superficie catastale, pari alla consistenza, di **16 mq** **cadauno.**

SUB. 145, 146: sono **2 POSTI AUTO** singoli, della misura di circa 5,80 m di lunghezza per 2,80 m di larghezza, per una superficie catastale, pari alla consistenza, di **17 mq** **cadauno.**

PIANO SECONDO SEMINTERRATO (S2) - SUBB. 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102 - VIA BUCCARI

Il piano è corrispondente al piano primo su via Sorso ed è collegato ai piani superiori del condominio mediante tre vani scala e altrettanti ascensori, con porte di comunicazione in metallo.

E' interamente adibito ad autorimessa collettiva per posti auto coperti, seminterrata e chiusa, con spazio interno di manovra costituito da unica corsia, il cui accesso è ottenuto mediante cancello elettrico e rampa carrabile a carreggiata unica, di larghezza 5,80 m e pendenza inferiore al 20%.

Per quanto riguarda l'aerazione essa è assicurata dalla presenza di griglie metalliche tipo *brise-soleil* (frangisole) a maglia stretta sia a tutta parete che da bucatore con telaio in metallo.

La pavimentazione è in battuto di cemento e le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura di tipo civile. L'impianto elettrico copre l'intera superficie dell'autorimessa ed è eseguito a vista; inoltre è presente l'impianto antincendio ad idranti.

Riguardo lo stato di manutenzione e conservazione, l'intero piano si presenta in un buone condizioni.

SUB. 96: è composto da **6 POSTI AUTO** singoli, di misura variabile (3 posti da 5,00 per 2,80 m, 3 posti da circa 9,00 per 2,80 m) per una superficie catastale di **135 mq** (consistenza catastale 130 mq).

SUB. 97: è composto da **8 POSTI AUTO** singoli, della misura variabile di 5,60 per 2,80 m cadauno, per una superficie catastale di **126 mq** (consistenza catastale pari a 124 mq).

SUB. 98: è composto da **7 POSTI AUTO** singoli, di misura variabile (3 posti da 5,60 per 2,80 m, 1 posto da circa 5,60 per 2,30 m, 1 posto da 9,40 per 2,80 m, 1 posto da 4,40 per 2,80 m e 1 posto da 7,20 per 3,20 m di media) per una superficie catastale di **151 mq** (consistenza catastale pari a 149 mq).

SUB. 99: è composto da **2 POSTI AUTO** singoli, della misura media di 4,80 per 2,80 m cadauno, per una superficie catastale di **40 mq** (consistenza catastale pari a 35 mq).

SUB. 100: è composto da **8 POSTI AUTO** singoli, di misura variabile (6 posti da 6,00 per 2,80 m cadauno di media e 2 posti di 6,00 per 2,60 m cadauno con un piccolo spazio aggiuntivo sottoscala) per una superficie catastale di **152 mq** (consistenza catastale pari a utile 146 mq).

SUB. 101: è composto da **4 POSTI AUTO** singoli, della misura media di 4,80 per 2,80 m cadauno, per una superficie catastale di **59 mq** (consistenza catastale pari a 55 mq).

L'unità immobiliare **sub. 102** consta di una cantina, utilizzata attualmente come piccolo ufficio, avente superficie catastale di **21 mq** (consistenza catastale pari a 18 mq).

2.3 STATO DEI BENI E PROVENIENZA - VIA BUCCARI

L'area sulla quale sorge il fabbricato deriva dalla demolizione di preesistente corpo di fabbricati con aree annesse ed è pervenuta all'attuale proprietario in forza del seguente atto:

- ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato in data 14/09/1995 presso il Notaio Antonello Simone Scanu in Sassari, Repertorio n. 195291, Fascicolo n. 20083, trascritto a Sassari il 19/09/1995 al Reg. Gen. 11372, Reg. Part. 7664; registrato a Sassari il 20/09/1995 al n. 4303; a favore di ****omissis**** contro ****omissis****

Gli immobili oggetto di transazione (aree e fabbricati in seguito demoliti) sono i seguenti:

N.C.E.U. Foglio 87 i mappali 94, 95 (subb. 1, 2), 1109 (subb. 1, 2), 389 (subb. 1, 2, 3, 4), 390 (subb. 1, 2, 3) e 508; N.C.T. Foglio 87 i mappali 25, 596 e 605.

Inoltre su tutti i piani comprendenti gli immobili da stimare, grava un VINCOLO DI DESTINAZIONE AD AUTORIMESSE E A CANTINE, costituito mediante:

- SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA stipulata in data 08/07/1994 presso il Notaio Antonello Simone Scanu in Sassari, Repertorio n° 187954, trascritta a Sassari il 15/09/1994 al Reg. Gen. 10324 Reg. Part. 6937; a favore di COMUNE DI SASSARI contro ***omissis***

Tutti gli immobili stimati sono liberi e nella piena disponibilità del proprietario eccetto i seguenti subalterni del Mappale 2037 che risultano locati alle seguenti condizioni:

- Sub. 139, locato dal 2003 con tacito rinnovo annuale;
- Sub. 140, locato dal 2006 con tacito rinnovo annuale;
- Sub. 143, 144, 145, 146 locati dal 2004 con rinnovo ogni 6 anni;

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

- Sub. 102, locato dal 2005 con tacito rinnovo annuale.

2.4 DATI URBANISTICI ED EDILIZI - VIA BUCCARI

Il fabbricato di cui fanno parte i beni da stimare è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 461 del 15/07/1994 (approvata nella Commissione edilizia del 29/03/1994);
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 270 del 28/09/1995 (approvata nella Commissione edilizia del 16/02/1995);
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 647 del 16/11/1996 (approvata nella Commissione edilizia del 04/06/1996);
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 78 del 04/02/1997 (approvata nella Commissione edilizia del 14/01/1997);
- DIA PER MODIFICHE ALLA DESTINAZIONE D'USO del 18/01/2006 prot. 23975. I

lavori sono stati iniziati in data 29/07/1994 ed ultimati il 28/02/1997.

E' stato rilasciato regolare Certificato di Abitabilità n. A/2001/48 del 04/06/2001 a nome della Società ***OMISSIS***

Secondo il Piano Urbanistico Comunale di Sassari attuale, adottato con Delibera n. 43 del 26/07/2012 e vigente dal 11/12/2014, l'immobile ricade in Ambito urbano di conferma, completamento, rigenerazione urbana - zona "B", (art. 20), sottozona B1.5 (artt. 21-22) "Ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento".

La destinazione d'uso è compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti.

2.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE E VALORE DEGLI IMMOBILI - VIA BUCCARI

Gli immobili sono stati valutati con il metodo della stima sintetico-comparativa attraverso il criterio del "valore del costo di mercato".

Tale costo è stato effettuato sulla base delle caratteristiche relative alla posizione degli immobili all'interno della medesima zona omogenea, utilizzando elementi di confronto riferiti a beni analoghi oggetto di recenti transazioni ed ai prezzi medi al metro quadro praticati sulla piazza e alle quotazioni degli immobili pubblicate dall' Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio Nazionale (ultimi dati primo semestre 2015) e sulle riviste di settore.

L'unità di misura utilizzata è il mq commerciale, per la cui definizione si rimanda all'All. C del DPR 138/98. Si precisa che, nonostante sia stato effettuato il calcolo della superficie commerciale e sia stato riportato in CTU il valore unitario medio base per mq dell'immobile, quest'ultimo è puramente indicativo e la valutazione complessiva è da intendersi "a corpo".

Di seguito la valutazione per ciascuna unità immobiliare, secondo il criterio sopra esposto ed in base alla tipologia e destinazione d'uso della stessa.



SUB. 37 - IMMOBILE N. 2 (BOX AUTO) - Il valore unitario medio base per tale tipologia di immobile è pari a circa 1.000,00 €/mq, che viene decurtato del 10% per l'aumento del calo dei prezzi legati alla crisi del mercato immobiliare nell'ultimo anno, e di poco più del 25% per l'ubicazione del box auto nel quarto sottopiano (rispetto alla via Buccari), le condizioni manutentive, nonché lo scarso pregio delle finiture degli spazi comuni e di manovra e l'età dell'edificio. Il valore **unitario indicativo** diviene quindi pari a **€ 630,00 per mq**; data la superficie complessiva catastale dell'immobile pari a **mq 15** e considerato il prezzo unitario pagato per beni simili a quello oggetto di stima, ne scaturisce che il suo più probabile valore di mercato ammonta a:

€/mq 630,00 x mq 15 = € 9.450,00, arrotondati a € 9.500,00, che è coerente con il valore stimato "a corpo" per l'unità immobiliare in esame.

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 37: € 9.500,00**

SUBB. 54 e 70 - IMMOBILI N. 3 e 4 (BOX AUTO) - Fatto salvo quanto sopra detto riguardo il valore unitario medio base e il valore unitario indicativo di € 630,00 per mq, quest'ultimo viene decurtato di un ulteriore 8% a causa della più grande metratura dei box e della conseguente maggiore difficoltà nella vendita legata a tale parametro, ma soprattutto per il fatto che i vani, pur essendo di notevoli dimensioni, si sviluppano per lo più in lunghezza e dunque risultano poco pratici per l'utilizzo come ricovero di veicoli; in seguito a tali considerazioni il valore unitario **indicativo** per entrambi diviene pari a **€ 580,00 per mq**. Quest'ultimo è uguale per entrambi i subalterni perché sebbene il sub. 54 abbia dimensioni catastali maggiori (mq 32) del sub. 70 (mq 28), ha un ingresso meno agevole dovuto alla presenza di pilastri. Inoltre c'è da richiamare quanto detto in premessa, relativamente alla valutazione "a corpo".

Pertanto, data la superficie complessiva catastale **media** della degli immobili, pari a **mq 30 cadauno**, ne scaturisce che il loro più probabile valore di mercato ammonta a:

€/mq 580,00 x mq 30 = € 17.400,00 cadauno, che è coerente con il valore stimato "a corpo" per ciascuna unità immobiliare in esame.

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 54: € 17.400,00**

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 70: € 17.400,00**

SUB. 82 - IMMOBILE N. 5 (CANTINA) - L'immobile è non stato valutato visto l'uso condominiale del bene.

SUBB. 96, 97, 98, 99, 100, 101 – IMMOBILI N. 6/11 (POSTI AUTO COPERTI) - Il valore unitario medio base per tale tipologia di immobile è pari a circa 550,00 €/mq, che viene decurtato del 10% per l'aumento del calo dei prezzi legati alla crisi del mercato immobiliare nell'ultimo anno. Non sono state applicate ulteriori decurtazioni, visto il buono stato di conservazione e manutenzione interna ed esterna dei beni immobili, la tipologia delle finiture e il piano di ubicazione (S2). Il valore **unitario indicativo** diviene quindi pari a **€ 490,00 per mq**.

Di seguito la valutazione per singolo subalterno, per ciascuno dei quali vale la premessa di cui sopra.

- **SUB. 96** - Data la superficie complessiva catastale dell'unità immobiliare pari a **mq 135**, nei quali sarebbe possibile ricavare n. 6 posti auto coperti, si procede alla valutazione considerando gli spazi di manovra e tutte le pertinenze necessarie per l'utilizzo dell'immobile già nel prezzo unitario indicativo. Ne scaturisce quindi che il suo più probabile valore di mercato ammonta a:

€/mq 490,00 x mq 135 = € 66.150,00 arrotondati a **€ 66.000,00**, coerente con il valore stimato "a corpo" per l'unità immobiliare in esame.

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 96 = € 66.000,00**

- **SUB. 97** - Data la superficie complessiva catastale dell'unità immobiliare pari a **mq 126**, nei quali è possibile ricavare n. 8 posti auto coperti, si procede alla valutazione considerando gli spazi di manovra e tutte le pertinenze necessarie per l'utilizzo dell'immobile già nel prezzo unitario indicativo. Ne scaturisce quindi che il suo più probabile valore di mercato ammonta a:

€/mq 490,00 x mq 126 = € 61.740,00 arrotondati a **€ 61.000,00**, coerente con il valore stimato "a corpo" per l'unità immobiliare in esame.

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 97 = € 61.000,00**

- **SUB. 98** - Data la superficie complessiva catastale dell'unità immobiliare pari a **mq 151**, nei quali è possibile ricavare n. 7 posti auto coperti, si procede alla valutazione considerando gli spazi di manovra e tutte le pertinenze necessarie per l'utilizzo dell'immobile già nel prezzo unitario indicativo. Ne scaturisce quindi che il suo più probabile valore di mercato ammonta a:

€/mq 490,00 x mq 151 = € 73.990,00 arrotondati a **€ 73.000,00**, coerente con il valore stimato "a corpo" per l'unità immobiliare in esame.

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 98 = € 73.000,00**

- **SUB. 99** - Data la superficie complessiva catastale dell'unità immobiliare pari a **mq 40**, nei quali è possibile ricavare n. 2 posti auto coperti, si procede alla valutazione considerando gli spazi di manovra e tutte le pertinenze necessarie per l'utilizzo dell'immobile già nel prezzo unitario indicativo. Ne scaturisce quindi che il suo più probabile valore di mercato ammonta a:

€/mq 490,00 x mq 40 = **€ 19.600,00**, coerente con il valore stimato "a corpo" per l'unità immobiliare in esame.

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 99 = € 19.600,00**

- **SUB. 100** - Data la superficie complessiva catastale dell'unità immobiliare pari a **mq 152**, nei quali è possibile ricavare n. 8 posti auto coperti, si procede alla valutazione considerando gli spazi di manovra e tutte le pertinenze necessarie per l'utilizzo dell'immobile già nel prezzo unitario indicativo. Ne scaturisce quindi che il suo più probabile valore di mercato ammonta a:

€/mq 490,00 x mq 152 = € 74.480,00 arrotondati a **€ 74.000,00**, coerente con il valore stimato "a corpo" per l'unità immobiliare in esame.

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 100 = € 74.000,00**

- **SUB. 101** - Data la superficie complessiva catastale dell'unità immobiliare pari a **mq 59**, nei quali è possibile ricavare n. 4 posti auto coperti, si procede alla valutazione considerando gli spazi di manovra e tutte le pertinenze necessarie per l'utilizzo dell'immobile già nel prezzo unitario indicativo. Ne scaturisce quindi che il suo più probabile valore di mercato ammonta a:

€/mq 490,00 x mq 59 = € 28.910,00 arrotondati a **€ 28.900,00**, coerente con il valore stimato "a corpo" per l'unità immobiliare in esame.

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 101 = € 28.900,00**

SUB. 102 IMMOBILE N. 12 (MAGAZZINO/DEPOSITO) - Il valore unitario medio base per tale tipologia di immobile è pari a circa 900,00 €/mq, che viene decurtato del 10% per l'aumento del calo dei prezzi legati alla crisi del mercato immobiliare nell'ultimo anno. Non sono state applicate ulteriori decurtazioni, visto il discreto stato di conservazione e manutenzione e considerato che il bene può essere comodamente raggiunto dall'esterno del fabbricato, da via Sorso, in corrispondenza della rampa di accesso all'autorimessa del piano S2. Il valore **unitario indicativo** diviene quindi pari a **800,00 €/mq**. Data la superficie complessiva catastale dell'immobile pari a **mq 17**, ne scaturisce che il suo più probabile valore di mercato ammonta a:

€/mq 800,00 x mq 17 = € 13.600,00, coerente con il valore stimato "a corpo" per l'unità medesima.

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 102: € 13.600,00**

SUBB. 139, 140, 142, 143, 144, 145, 146 - IMMOBILI N. 13/19 (POSTI AUTO COPERTI) - Il valore unitario medio base per tale tipologia di immobile è pari a circa 550,00 €/mq, che viene decurtato del 10% per l'aumento del calo dei prezzi legati alla crisi del mercato immobiliare nell'ultimo anno. Il valore **unitario indicativo** diviene quindi pari a **€ 490,00 per mq**, visto il discreto stato di conservazione e manutenzione interna ed esterna, la tipologia delle finiture e il piano di ubicazione (S1).

In merito alla metodologia di stima adottata per questa tipologia di immobili, cioè posti auto coperti in autorimessa collettiva, si deve specificare che il valore unitario stimato rimane esclusivamente indicativo, in quanto il ragionamento estimativo condotto ha portato a definire un valore complessivo "a corpo e a posto auto" valevole per ciascuno dei subalterni ivi esaminati, e poi eventualmente

“corretto” da parte del collegio peritale in base alle caratteristiche specifiche di ciascun immobile, in difetto o in eccesso rispetto al valore base stimato.

Si evidenzia altresì che per la stessa tipologia di unità immobiliari, cioè posti auto coperti in autorimessa collettiva, esaminati nei paragrafi precedenti (subb. 96, 97, 98, 99, 100, 101), il metodo di stima si è basato su un calcolo della superficie catastale per il valore unitario indicativo, ottenendo così un valore complessivo confrontato poi con la valutazione a corpo, effettuata sullo stesso immobile, per evidenziarne la coerenza. Non si è parlato perciò di “valutazione a posto auto”, in quanto i subalterni precedentemente esaminati coprono un intero piano invenduto (S4), con la possibilità di vendita in toto e quindi di un uso esclusivo delle parti comuni del piano medesimo e con la possibilità anche di un utilizzo differente dal ricovero veicoli.

Tutto ciò premesso si può affermare che il **valore base stimato “a corpo e a posto auto”** per i subalterni ivi esaminati è pari a **€ 7.500,00**, in riferimento ad una superficie a posto auto pari a circa 16-17 mq.

Di seguito la valutazione specifica per singolo subalterno, per ciascuno dei quali vale la premessa di cui sopra.

- **SUBB. 142, 143, 144, 145, 146** – Ciascuno dei subalterni ha una superficie catastale che si attesta attorno ai 16-17 mq, disponibili per n.1 posto auto coperto in autorimessa collettiva. Per le caratteristiche costruttive, il piano, la superficie e lo stato di manutenzione, il più probabile valore di mercato è pari al valore base stimato “a corpo e a posto auto”, cioè **€ 7.500,00**.

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 142: € 7.500,00**

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 143: € 7.500,00**

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 144: € 7.500,00**

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 145: € 7.500,00**

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 146: € 7.500,00**

- **SUBB. 139 e 140** - Ciascuno dei subalterni ha una superficie catastale che si attesta attorno ai 24-25 mq, disponibile per n.1 posto auto coperto in autorimessa collettiva. Per le caratteristiche costruttive, il piano, lo stato di manutenzione, il più probabile valore di mercato è pari al valore base stimato “a corpo e a posto auto”, cioè **€ 7.500,00**, “corretto” dai CTU in considerazione della maggiore superficie a disposizione per ciascun p.a., con un incremento di **€ 1.500,00** dovuto ad una superficie aggiuntiva di 7-9 mq a p.a. Il più probabile valore di mercato è pari quindi a **€ 9.000,00** per ciascun subalterno.

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 139: € 9.000,00**

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 140: € 9.000,00**

Si riportano di seguito le tabelle riepilogative della stima, suddivise in base alla categoria catastale, con i dati ritenuti rilevanti ai fini della valutazione stessa.

n. identificativo	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Piano	Consistenza (mq)	Superficie catastale (mq)	Tipologia e numeri di posti auto o box	Valore unitario indicativo stimato (€/mq)	Valore complessivo stimato "a corpo" (€)
2	87	2037	37	3	C/6	3	S4	12	15	box - n.1	630,00	9.500,00
3	87	2037	54	2	C/6	2	S4	29	32	box - n.1	580,00	17.400,00
4	87	2037	70	2	C/6	2	S4	26	28	box - n.1	580,00	17.400,00
6	87	2037	96	3	C/6	3	S2	130	135	p.a. coperti - n.6	490,00	66.000,00
7	87	2037	97	3	C/6	3	S2	124	126	p.a. coperti - n.8	490,00	61.000,00
8	87	2037	98	3	C/6	3	S2	149	151	p.a. coperti - n.7	490,00	73.000,00
9	87	2037	99	2	C/6	2	S2	35	40	p.a. coperti - n.2	490,00	19.600,00
10	87	2037	100	1	C/6	3	S2	146	152	p.a. coperti - n.8	490,00	74.000,00
11	87	2037	101	1	C/6	1	S2	55	59	p.a. coperti - n.4	490,00	28.900,00
13	87	2037	139	2	C/6	1	S1	25	25	p.a. coperti - n.1	490,00	9.000,00
14	87	2037	140	2	C/6	1	S1	24	24	p.a. coperti - n.1	490,00	9.000,00
15	87	2037	142	2	C/6	1	S1	16	16	p.a. coperti - n.1	490,00	7.500,00
16	87	2037	143	2	C/6	1	S1	16	16	p.a. coperti - n.1	490,00	7.500,00
17	87	2037	144	1	C/6	1	S1	16	16	p.a. coperti - n.1	490,00	7.500,00
18	87	2037	145	2	C/6	1	S1	17	17	p.a. coperti - n.1	490,00	7.500,00
19	87	2037	146	2	C/6	1	S1	17	17	p.a. coperti - n.1	490,00	7.500,00
Totale (€)											422.300,00	

n. identificativo	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Piano	Consistenza (mq)	Superficie catastale	Nota sulle caratteristiche dell'immobile	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
5	87	2037	82	1	C/2	1	S4	18	21	bene condominiale	da non valutare	
12	87	2037	102	1	C/2	3	S2	14	17	Cantina uso ufficio	800,00	13.600,00
Totale (€)											13.600,00	

3. VIA SORSO**3**

Unità immobiliari nn. 20/26

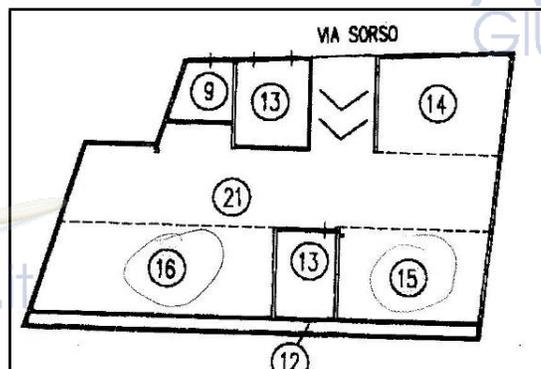
ASTE
GIUDIZIARIE.IT**3.1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DATI CATASTALI - VIA SORSO**

n. identificativo	Foglio	Mappale	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita €	Ubicazione catastale
3	VIA SORSO									
20	87	2097	15	1	C/6	1	67	71	252,6	Via Sorso, P1
21	87	2097	16	1	C/6	3	101	108	521,62	Via Sorso, P1
22	87	2097	26 *	2	C/6	1	27	30	119,92	Via Sorso, P1
23	87	2097	27*	2	C/6	1	104	117	461,92	Via Sorso, P1
24	87	2097	28*	2	C/2	1	130	143	530,4	Via Sorso, P1
25	87	2097	29*	2	C/6	1	50	52	222,08	Via Sorso, P1
26	87	2097	30*	2	C/6	1	28	30	124,36	Via Sorso, P1

* = immobili locati

PIANO PRIMO (P1) - SUBB. 26, 27, 28, 29, 30 - VIA SORSO

Elaborato planimetrico PIANO PRIMO - Mappale 2097 - Sub. 26, 27, 28, 29, 30

PIANO TERRA (PT): SUBB. 15 e 16 - VIA SORSO

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 Elaborato planimetrico PIANO TERRA - Mappale 2097 - Sub. 15, 16
 CPU Concordato Preventivo n° R.G. Fall. - pagina 24 di 99

3.2. DESCRIZIONE DEL BENE - VIA SORSO

In accordo con il *****OMISSIS*****, il CTU Ing. Patrizia Barbalinardo ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima in data 18/01/2016 alle ore 9:30, tramite visita e rilievo fotografico alla presenza del suo collaboratore, Arch. Elisabetta Mattu e dello stesso *****OMISSIS*****.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari da stimare ha una parte emergente, rispetto a via Sorso, attualmente adibita alla casa alloggio per anziani "***OMISSIS**", avente come pertinenza esclusiva il solo primo piano seminterrato, adibito a garage e depositi.

La residua parte, il piano terra e il primo piano, è completamente indipendente rispetto alla casa per anziani, non avendo con questa nessuna parte in comune e non condividendone nessun accesso o servizio.

L'edificio, per la parte interessata da perizia, è caratterizzato dalle seguenti destinazioni d'uso in relazione ai piani: piano terra adibito a Box Auto (che corrisponde al piano terzo seminterrato in via Buccari); piano primo adibito a Posti Auto, Box e Deposito (che corrisponde al secondo seminterrato in via Buccari).

Il corpo di fabbrica presenta due vani scala e un ascensore, ma solo l'ascensore ed un vano scala giungono al piano terra su via Sorso. L'altezza dei locali interrati è di 2,50 m.

L'intero edificio, che risulta completato, è realizzato con struttura portante di travi e pilastri in c.a. con solai in latero-cemento gettati in opera.

I solai di interpiano sono realizzati in strutture in cls tipo *predalles*.

PIANO PRIMO (P1) - SUBB. 26, 27, 28, 29, 30 - VIA SORSO

Il piano primo è adibito a deposito, box e posti auto, ed ha accesso carrabile mediante rampa a doppio senso di circolazione proveniente dal piano terra, con adiacente scalinata per l'accesso pedonale; al piano è inoltre presente una rampa di scale e vano ascensore per il collegamento con i piani superiori.

Tutto il piano è realizzato con materiali e strutture aventi caratteristiche di resistenza al fuoco non inferiori a REI 90, le separazioni tra l'autorimessa e il vano scala e ascensore verso i piani soprastanti sono costituite da strutture e porte con caratteristiche di resistenza al fuoco non inferiori a REI 120; le porte taglia fuoco sono dotate di congegno di auto chiusura.

Gli utenti possono accedere al piano oltre che dalla rampa (larghezza 4,65 m), anche da un vano scala e da un ascensore.

Le corsie di manovra hanno un'ampiezza di manovra minima di 5 m, risultano in cls; la rampa che conduce al piano primo presenta una larghezza di 4,65 m; la ventilazione del piano terra su via Sorso è assicurata da apertura di areazione naturale ricavata tramite un cavedio areato largo 0,80 m con sfiato su via Buccari, tramite annessa apertura.

Sul suddetto piano primo sono presenti i seguenti subalterni oggetto di stima:

SUB. 26 : è composto da **2 POSTI AUTO** delle dimensioni di **30 mq** di superficie catastale; il pavimento è costituito da battuto in cls, integro e in buono stato; sono presenti delle aperture con bande metalliche su via Sorso; i muri perimetrali sono realizzati in cls, intonacati e tinteggiati.

SUB. 27: è composto da **1 POSTO AUTO** con ampio spazio di deposito delle dimensioni di **117 mq** di superficie catastale, che però per la sua forma e distribuzione non consente il passaggio di un'automobile verso l'area di deposito; il pavimento è costituito da battuto in cls, integro e in buono stato. Sono presenti n. 6 aperture con bande metalliche su via Sorso. I muri perimetrali sono realizzati in cls intonacati e tinteggiati.

SUB. 28: è composto da **1 MAGAZZINO/DEPOSITO** delle dimensioni di **143 mq** di superficie catastale, con impianto elettrico e idraulico. Il deposito è collegato allo spazio di manovra dell'autorimessa attraverso apertura carrabile di ampiezza 2,70 ed una porta per l'accesso pedonale.

Il sub. 28 è comunicante con il sub. 27 tramite aperture con resistenza al fuoco REI 180; il pavimento è costituito da battuto in cls, integro e in buono stato; i muri perimetrali sono realizzati in cls intonacati e tinteggiati.

SUB. 29: è composto da **4 POSTI AUTO** dalle dimensioni di **52 mq** di superficie catastale. Il pavimento è costituito da battuto in cls integro e in buono stato; i muri perimetrali sono realizzati in cls intonacati e tinteggiati.

SUB. 30: è composto da **1 POSTO AUTO** dalle dimensioni di **30 mq** di superficie catastale.

I beni di cui sopra si presentano tutti in un buono stato di conservazione e manutenzione.

PIANO TERRA (PT): SUBB. 15 e 16 - VIA SORSO

Il piano terra è adibito a box auto, il cui accesso carrabile è ottenuto mediante rampa della larghezza di 4,55 m, a doppio senso di circolazione da via Sorso, con cancello metallico ad apertura manuale e accesso pedonale attraverso rampa di scale e ascensore per i piani superiori.

La ventilazione del piano terra su via Sorso è assicurata da numerose aperture tipo *brise-soleil* su Via Sorso, mentre su via Buccari è assicurata attraverso cavedio di areazione di larghezza 0,80 m.

il pavimento è in battuto di cls; le pareti sono intonacate e tinteggiate; l'impianto elettrico è eseguito a vista.

SUB. 15: è composto da **1 BOX AUTO/DEPOSITO**, con porta basculante in metallo, per una superficie catastale complessiva di **67 mq** (consistenza catastale 71 mq).

SUB. 16: è composto da **1 BOX AUTO/DEPOSITO**, con porta basculante in metallo, per una superficie catastale complessiva di **101 mq** (consistenza catastale 108 mq).

3.3. STATO DEI BENI E PROVENIENZA - VIA SORSO

L'area sulla quale sorge il fabbricato deriva dalla demolizione del preesistente vecchio fabbricato compreso tra la Via Buccari n. 30-32 (già n. 8-10) e la Via Sorso n. 87, confinante con *****OMISSIS*****, proprietà OMISSIS, proprietà OMISSIS, Via Buccari e Via Sorso, ed è pervenuta all'attuale proprietario in forza del seguente atto:

- ATTO DI COMPRAVENDITA a Rogito del 12/02/1998, stipulato dal Notaio Antonello Simone Scanu in Sassari Repertorio n. 210665 Fascicolo n. 21956; registrato a Sassari il 18/02/1998 al n. 1742, a favore di ****OMISSIS**** contro *****OMISSIS*****, e più (*****OMISSIS*****, *****OMISSIS*****).

Gli immobili oggetto di transazione sono i seguenti subalterni distinti al NCEU, foglio 87, mappale 93: Sub. 6, via Buccari; sub. 2, via Buccari n.10, piano T; sub. 3, via Buccari n.30-32, piano T; sub. 4, via Buccari n.30, piano primo.

Al momento del sopralluogo i subb. 26, 27, 28, 29, 30 risultavano locati alla Società OMISSIS, sede in Sassari via omissis con tacito rinnovo di contratto ogni 6 anni, dal 2010; mentre i subb. 15 e 16 risultavano liberi.

3.4. DATI URBANISTICI ED EDILIZI - VIA SORSO

Il fabbricato di cui fanno parte i beni da stimare è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. C/98/226 del 2011/05/1998 (approvata nella Commissione edilizia del 12/03/1998);
- VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n. C/1999/290 del 30/07/1999 (approvata nella Commissione edilizia del 12/11/1998);
- DUAAP per Ristrutturazione e modifica degli spazi interni con parziale variazione delle destinazioni del 16/06/2010 prot. 54106 al solo piano secondo seminterrato.
- CERTIFICATO DI ABITABILITÀ n. A/2000/96 regolarmente rilasciato in data 30/08/2000 a nome della Ditta ****OMISSIS****.

I lavori sono stati iniziati in data 30/05/1998 ed ultimati il 22/06/2000 così come risulta dal Certificato di abitabilità.

In seguito alla demolizione dei vecchi fabbricati esistenti, acquisiti nel 1998, è stato costruito un fabbricato con due affacci: sulla via Buccari e sulla via Sorso.

La parte emergente rispetto a via Sorso è stata adibita a Casa alloggio per anziani denominata **“**omissis**”**, avente pertinenza esclusiva

Secondo il Piano Urbanistico Comunale di Sassari, adottato con Delibera n. 43 del 26/07/2012 e vigente dal 11/12/2014, l'immobile ricade in Ambito urbano, di conferma, completamento,

rigenerazione urbana - zona "B", (art. 20), sottozona B1.5 (artt. 21-22) "Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento)".

La destinazione d'uso è compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti.

3.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE E VALORE DEGLI IMMOBILI - VIA SORSO

Gli immobili sono stati valutati con il metodo della stima sintetico-comparativa attraverso il criterio del "valore del costo di mercato".

Tale costo è stato effettuato sulla base delle caratteristiche relative alla posizione dell'immobile all'interno della medesima zona omogenea, utilizzando elementi di confronto riferiti a beni analoghi oggetto di recenti transazioni ed ai prezzi medi al metro quadro praticati sulla piazza e alle quotazioni degli immobili pubblicate dall' Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio Nazionale (ultimi dati del primo semestre 2015) e sulle riviste di settore.

L'unità di misura utilizzata è il mq commerciale, per la cui definizione si rimanda all'All. C del DPR 138/98. Si precisa che, nonostante sia stato effettuato il calcolo della superficie commerciale e sia stato riportato in CTU il valore unitario medio base per mq dell'immobile, quest'ultimo è puramente indicativo e la valutazione complessiva è da intendersi "a corpo".

Di seguito la valutazione per ciascuna unità immobiliare, secondo il criterio sopra esposto ed in base alla tipologia e destinazione d'uso della stessa.

SUBB. 15, 16 - IMMOBILI N. 20, 21 (BOX/MAGAZZINO) - Il valore unitario medio base per tale tipologia di immobile è pari a circa 900,00 €/mq, che viene decurtato del 10% per l'aumento del calo dei prezzi legati alla crisi del mercato immobiliare nell'ultimo anno, nonché un ulteriore poco più del 10% in quanto box di notevoli dimensioni, con minore domanda sul mercato rispetto ai box più piccoli, e quindi maggiore difficoltà per la vendita. Non sono state applicate ulteriori decurtazioni, visto il discreto stato di conservazione e manutenzione e del piano di ubicazione (PT). Il valore **unitario indicativo** diviene quindi pari a **700,00 €/mq**. Data la superficie complessiva catastale degli immobili, pari a 71 mq e 108 mq rispettivamente, ne scaturisce che il loro più probabile valore di mercato ammonta a:

- **SUB. 15:** €/mq 700,00 x mq 71 = € 49.700,00, coerente con il valore stimato "a corpo" per l'unità medesima.

- **SUB. 16:** €/mq 700,00 x mq 108 = € 76.500,00, coerente con il valore stimato "a corpo" per l'unità medesima.

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 15: € 49.700,00**

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 16: € 76.500,00**

SUBB. 26, 27, 29, 30 - IMMOBILI n. 22, 23, 25, 26 (POSTI AUTO COPERTI) - Il valore unitario medio base per tale tipologia di immobile è pari a circa 550,00 €/mq, ma considerato il fatto che i subalterni ivi considerati sono difficilmente utilizzabili come posti auto, a causa della loro particolare conformazione e degli spazi comuni e di manovra, disagiati al fine di tale utilizzo, ma possono essere assimilati a magazzini/locali di deposito, con l'eventuale utilizzo ad uso esclusivo delle parti comuni in caso di acquisto in toto (insieme al sub 28), il valore unitario medio base è stato posto uguale a quello utilizzato per i magazzini esaminati nel punto precedente (900,00 €/mq), dal quale, con le medesime decurtazioni, si ottiene il valore **unitario indicativo** pari a **700,00 €/mq** per i subb. 27, 29, 30, 26. Per quest'ultimo è stata applicata (sul valore complessivo stimato) una decurtazione dovuta alla presenza di un notevole dislivello in ingresso all'unità, per la sua posizione in adiacenza alla rampa. Data la superficie complessiva catastale degli immobili, pari a 30 mq, 117 mq, 52 mq e 30 mq rispettivamente, ne scaturisce che il loro più probabile valore di mercato ammonta a:

- **SUB. 26:** €/mq 700,00 x mq 30 = € 21.000,00, non coerente con il valore stimato "a corpo" per l'unità medesima. Il valore stimato "a corpo" è pari a € 18.000,00.

- **SUB. 27:** €/mq 700,00 x mq 117 = € 81.900,00, arrotondato a € 81.000,00, coerente con il valore stimato "a corpo" per l'unità medesima.

- **SUB. 29:** €/mq 700,00 x mq 52 = € 36.400,00, arrotondato a € 36.000,00, coerente con il valore stimato "a corpo" per l'unità medesima.

- **SUB. 30:** €/mq 700,00 x mq 30 = € 21.000,00, coerente con il valore stimato "a corpo" per l'unità medesima.

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 26: € 18.000,00**

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 27: € 81.000,00**

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 29: € 36.000,00**

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 30: € 21.000,00**

SUB. 28 IMMOBILE n. 24 (MAGAZZINO/DEPOSITO) - Il valore unitario medio base per tale tipologia di immobile è pari a circa 900,00 €/mq, che viene decurtato del 10% per l'aumento del calo dei prezzi legati alla crisi del mercato immobiliare nell'ultimo anno; inoltre, vista l'affinità in termini di ubicazione e di caratteristiche costruttive e manutentive con i subalterni elencati nel punto precedente, si assume lo stesso valore **unitario indicativo**, pari a **700,00 €/mq**. Data la superficie complessiva catastale dell'immobili, pari a 143 mq, ne scaturisce che il suo più probabile valore di mercato ammonta a:

€/mq 700,00 x mq 143 = € 100.100,00, arrotondato a € 100.000,00, coerente con il valore stimato "a corpo" per l'unità medesima.

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 28: € 100.000,00**

Si riportano di seguito le tabelle riepilogative della stima, suddivise in base alla categoria catastale, con i dati ritenuti rilevanti ai fini della valutazione stessa.

n. identificativo	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Piano	Consistenza (mq)	Superficie catastale (mq)	Tipologia	Valore unitario indicativo stimato (€/mq)	Valore complessivo stimato " a corpo" (€)
20	87	2097	15	1	C/6	1	PT	67	71	Box Magazzino	700,00	49.700,00
21	87	2097	16	1	C/6	3	PT	101	108	Box Magazzino	700,00	75.600,00
22	87	2097	26	2	C/6	1	P1	27	30	p.a. coperti (assimilabile a C/2)	700,00	18.000,00
23	87	2097	27	2	C/6	1	P1	104	117	p.a. coperti + ampio deposito	700,00	81.000,00
25	87	2097	29	2	C/6	1	P1	50	52	p.a. coperti (assimilabile a C/2)	700,00	36.000,00
26	87	2097	30	2	C/6	1	P1	28	30	p.a. coperto (assimilabile a C/2)	700,00	21.000,00
Totale (€)											281.300,00	

n. identificativo	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Piano	Consistenza (mq)	Superficie catastale (mq)	Tipologia	Valore unitario indicativo stimato (€/mq)	Valore complessivo stimato " a corpo" (€)
24	87	2097	28	2	C/2	1	P1	130	143	Ampio magazzino	700,00	100.000,00
Totale (€)											100.000,00	

4. PIAZZALE SEGNI : VIA DI VITTORIO n. 22 e VIA GALLERI N. 3**4**

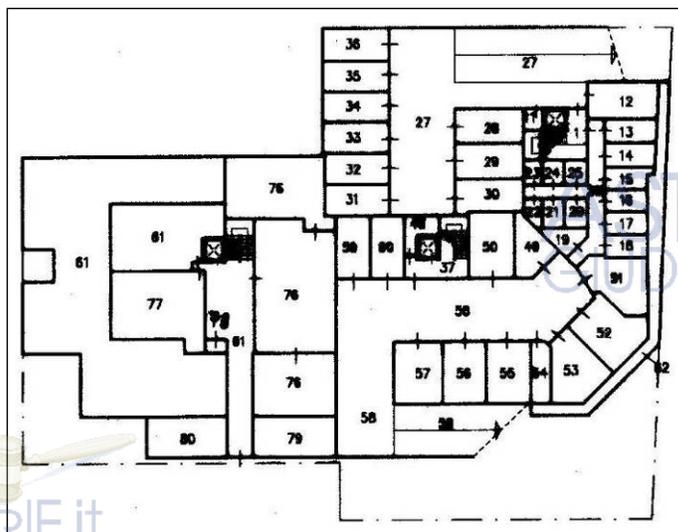
Unità immobiliari nn. 27/43

4.1 - PIAZZALE SEGNI: VIA DI VITTORIO n. 22**4.1**

Unità immobiliari nn. 27/37

4.1.1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DATI CATASTALI - VIA DI VITTORIO

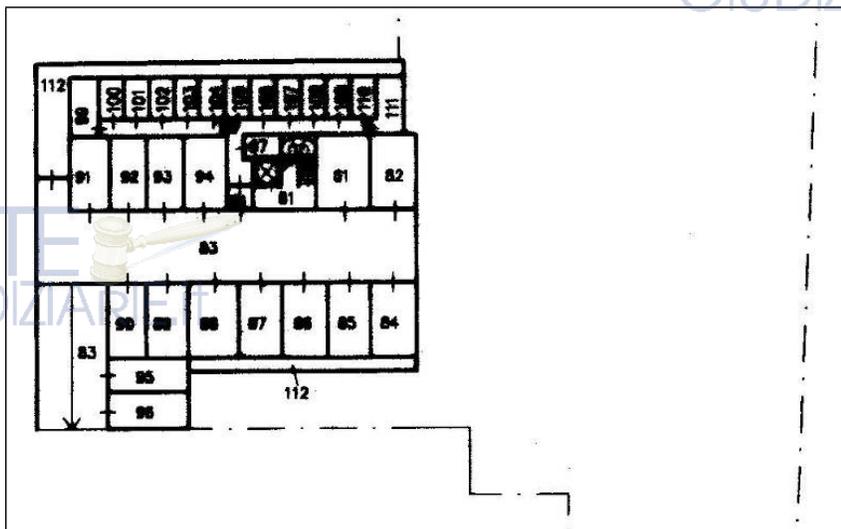
n. identificativo	Foglio	Mappale	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita €	Ubicazione catastale
4	PIAZZALE SEGNI: VIA DI VITTORIO N. 22 e VIA GALLERI N. 3									
4.1	VIA DI VITTORIO N. 22									
27	108	2187	19	2	C/2	1	6	7	24,48	Piazzale Segni, S1
28	108	2187	22	2	C/2	1	4	5	16,32	Piazzale Segni, S1
29	108	2187	23	2	C/2	1	4	5	16,32	Piazzale Segni, S1
30	108	2187	24	2	C/2	1	4	5	16,32	Piazzale Segni, S1
31	108	2187	77	2	C/2	1	38	46	155,04	Piazzale Segni, S1
32	108	2187	96	2	C/6	1	13	13	57,74	Piazzale Segni, S2
33	108	2187	111	2	C/2	1	8	10	32,64	Piazzale Segni, S2
34	108	2187	113	2	C/6	1	12	12	53,3	Piazzale Segni, PT
35	108	2187	118	2	C/6	1	12	12	53,3	Piazzale Segni, PT
36	108	2187	120	2	C/6	1	12	12	53,3	Piazzale Segni, PT
37	108	2187	124	2	C/6	1	12	12	53,3	Piazzale Segni, PT

PIANO PRIMO SEMINTERRATO (S1): SUBB. 19, 22, 23, 24, 77 - VIA DI VITTORIO

Elaborato planimetrico PIANO PRIMO SEMINTERRATO (S1) - Mappale 2187, Sub. 19, 22, 23, 24, 77

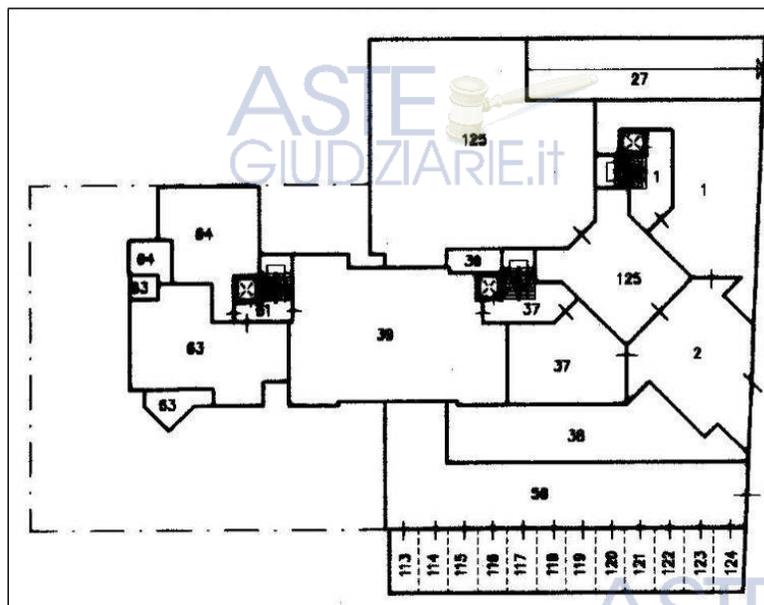
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANO SECONDO SEMINTERRATO (S2): SUBB. 96, 111 - VIA DI VITTORIO (entrata Via Galleri)



Elaborato planimetrico PIANO 2° SEMINTERRATO - Mappale 2187, Sub. 96, 111

PIANO TERRA (PT): SUBB. 113, 118, 120, 124 - VIA DI VITTORIO



Elaborato planimetrico PIANO TERRA - Mappale 2187, Subb. 113, 118, 120, 124

4.1.2. DESCRIZIONE DEL BENE - VIA DI VITTORIO

In accordo ed alla presenza del *****OMISSIS ***** , il CTU Ing. Pina Mulas ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima in data 20/01/2016 alle ore 9:30, compiendo i necessari rilievi metrici e fotografici con l'ausilio dei collaboratori del collegio peritale, Arch. Elisabetta Mattu e Ing. Luigi Mele.

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

I beni oggetto di stima fanno parte di un complesso edilizio costituito da tre corpi di fabbrica contigui, convenzionalmente distinti con le lettere "A", "B" e "C", ciascuno servito da scala autonoma.

Con riferimento alla quota stradale della via Di Vittorio, i corpi "A" e "B" sono strutturati su un piano seminterrato, piano terra o pilotis, quattro piani alti e piano soffitte, mentre il corpo "C" è strutturato su un piano interrato (sempre rispetto alla quota di cui sopra), un piano seminterrato o pilotis, piano terra, quattro piani alti e piano soffitte; il tutto confinante con (in senso orario): via Di Vittorio, via Galleri, stessa ditta, proprietà *** omissis ***, proprietà *** omissis *** e proprietà *** omissis ***", salvo altri.

PIANO PRIMO SEMINTERRATO (S1): SUBB. 19, 22, 23, 24, 77 – VIA DI VITTORIO

Le unità immobiliari in oggetto constano di quattro cantine situate al piano seminterrato del cosiddetto fabbricato "A" e un locale ad uso condominiale situato al piano seminterrato (rispetto a via Di Vittorio) e al piano terra (rispetto a via Galleri).

Quest'ultimo immobile, subalterno 77, visto l'uso condominiale, non sarà oggetto di stima.

Per quanto riguarda le cantine, la pavimentazione è costituita da piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura di tipo civile; le porte di accesso sono in alluminio ad un'anta con maniglia in materiale plastico.

L'impianto elettrico è eseguito sotto traccia e nell'androne/spazio manovra dei box auto è presente l'impianto idrico con vaschetta in ceramica, ad uso condominiale.

Lo stato di manutenzione è mediocre nei subb. 22, 23 e 24: è evidente la presenza di umidità data la presenza di macchie di umidità di risalita sulle pareti interne. Il sub. 19 invece è in buone condizioni di manutenzione.

SUB. 19: è composto da **1 CANTINA** dalla superficie catastale di **7 mq**, consistenza 6 mq;

SUB. 22: è composto da **1 CANTINA** dalla superficie catastale di **5 mq**, consistenza 4 mq;

SUB. 23: è composto da **1 CANTINA** dalla superficie catastale di **5 mq**, consistenza 4 mq;

SUB. 24: è composto da **1 CANTINA** dalla superficie catastale di **5 mq**, consistenza 4 mq.

PIANO SECONDO SEMINTERRATO (S2): SUBB. 96, 111 – VIA DI VITTORIO (entrata Via Galleri)

Le unità immobiliari in oggetto constano di una cantina e un posto auto scoperto situati al piano interrato del cosiddetto fabbricato "B" (con accesso da Via Galleri).

SUB. 111: è composto da **1 CANTINA** dalla superficie catastale di **10 mq**, consistenza 8 mq; la pavimentazione è costituita da piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura di tipo civile; la porte di accesso è in ferro ad un'anta; l'impianto elettrico è eseguito a vista e non è presente l'impianto idrico nel corridoio delle cantine; lo stato di manutenzione è mediocre.

SUB. 96: è composto da **1 POSTO MOTO** scoperto che, catastalmente, ha una superficie dichiarata di 13 mq e che dunque dovrebbe essere un posto auto, ma che in realtà misura la metà di tale

superficie: 1,40 m x 5 m = **7 mq di superficie calpestabile**, essendo una parte dello spazio "inglobato" nel muro di recinzione. E' necessario perciò rettificare la superficie e consistenza catastale.

PIANO TERRA (PT): SUBB. 113, 118, 120, 124 - VIA DI VITTORIO

Le unità immobiliari in oggetto constano di una serie di posti auto scoperti situati sulla sinistra e perpendicolarmente (rispetto a chi entra dal cancello elettrico scorrevole dalla via Di Vittorio) alla rampa di accesso ai box auto e cantine del piano seminterrato del cosiddetto fabbricato "A".

La pavimentazione è costituita da elementi autobloccanti; ogni posto auto è tracciato e nei subb. oggetto di stima è presente un dispositivo di tutela del parcheggio a barriera metallica tubolare a ribalta arrugginito.

Lo stato di manutenzione è mediocre, con vegetazione infestante.

SUB. 113: è composto da **1 POSTO AUTO** scoperto per una superficie catastale di **12 mq**;

SUB. 118: è composto da **1 POSTO AUTO** scoperto per una superficie catastale di **12 mq**;

SUB. 120: è composto da **1 POSTO AUTO** scoperto per una superficie catastale di **12 mq**;

SUB. 124: è composto da **1 POSTO AUTO** scoperto per una superficie catastale di **12 mq**.

4.1.3. STATO DEI BENI E PROVENIENZA - VIA DI VITTORIO

L'area sulla quale insiste il fabbricato è pervenuta all'attuale proprietario in forza dei seguenti titoli:

- ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato in data 27/11/1998 presso il Notaio Antonello Simone Scanu in Sassari, Rep. n. 215867, trascritto a Sassari il 02/12/1998 al Reg. Gen. 13642, Reg. Part. 9942; registrato a Sassari il 14/12/1998 al n. 5285; gli immobili oggetto di transazione sono i seguenti: N.C.T. Foglio 108 i mappali 840, 2089 (ex 1632/C), 2152 (ex 2091/B), 2154 (ex 2081/B e 2156 (ex 2083/B));
- ATTO DI CESSIONE stipulato in data 28/05/1999 presso il Notaio Vincenzo Lojacono in Sassari, Rep. n. 109768, trascritto a Sassari il 17/06/1999 al Reg. Gen. 9289, Reg. Part. 5808; registrato a Sassari il 08/06/1999 al n. 2785;

Inoltre sugli immobili gravano i seguenti vincoli di destinazione:

- VINCOLO DI DESTINAZIONE trascritto a Sassari il 03/05/1999 al Reg. Gen. 6345, Reg. Part. 3911; a favore di COMUNE DI SASSARI contro **** OMISSIS ****;
- VINCOLO DI DESTINAZIONE trascritto a Sassari il 28/03/2001 al Reg. Gen. 4929, Reg. Part. 3479; a favore di COMUNE DI SASSARI contro **** OMISSIS ****.

4.1.4. DATI URBANISTICI ED EDILIZI - VIA DI VITTORIO

Il fabbricato di cui fanno parte i beni da stimare è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. C/99/264 del 15/07/1999 (approvata nella Commissione Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

edilizia del 11/03/1999);

- CONCESSIONE EDILIZIA n. C/01/191 del 24/04/2001 (approvata nella Commissione edilizia del 29/03/2001);

I lavori sono stati iniziati in data 19/07/1999 ed ultimati il 07/05/2001.

E' stato rilasciato regolare Certificato di Abitabilità n. A/03/81 del 16/09/2003 a nome della Società **** OMISSIS ****.

Secondo il Piano Urbanistico Comunale di Sassari, adottato con Delibera n. 43 del 26/07/2012 e vigente dal 11/12/2014, l'immobile ricade in Ambito urbano, di nuovo intervento - zona "C" (art. 28), sottozona "C.1" (art. 29) "espansioni recenti attuate o in corso di attuazione".

La destinazione d'uso è compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti.

4.1.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE E VALORE DEGLI IMMOBILI - VIA DI VITTORIO

Gli immobili sono stati valutati con il metodo della stima sintetico-comparativa attraverso il criterio del "valore del costo di mercato".

Tale costo è stato effettuato sulla base delle caratteristiche relative alla posizione degli immobili all'interno della medesima zona omogenea, utilizzando elementi di confronto riferiti a beni analoghi oggetto di recenti transazioni ed ai prezzi medi al metro quadro praticati sulla piazza e alle quotazioni degli immobili pubblicate dall' Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio Nazionale (ultimi dati primo trimestre 2015) e sulle riviste di settore.

I CTU hanno avuto la possibilità di visionare i beni immobiliari, pertanto per la relativa valutazione si terrà conto sia dei rilievi diretti che della documentazione in loro possesso.

L'unità di misura utilizzata è il mq commerciale, per la cui definizione si rimanda all'All. C del DPR 138/98. Si precisa che, nonostante sia stato effettuato il calcolo della superficie commerciale e sia stato riportato in CTU il valore unitario medio base per mq dell'immobile, quest'ultimo è puramente indicativo e la valutazione complessiva è da intendersi "a corpo".

Di seguito la valutazione per ciascuna unità immobiliare, secondo il criterio sopra esposto ed in base alla tipologia e destinazione d'uso della stessa.

SUBB. 19, 22, 23, 24, 111 - IMMOBILI N. 27/30, 33 (CANTINE) - Il valore unitario medio base per tale tipologia di immobile è pari a circa 600,00 €/mq, calcolato a poco più del 35% del costo minimo di una abitazione in ottimo stato di manutenzione e nella zona d'interesse (OMI, primo trimestre 2015), in considerazione anche delle dimensioni molto ridotte e del piano in cui si trova ubicato (S1, S2). Il valore **unitario indicativo** è quindi pari a **600,00 €/mq**. Data la superficie complessiva catastale degli immobili, pari a **5, 7, 10 mq**, ne scaturisce che il loro più probabile valore di mercato ammonta a:

€/mq 600,00 x mq 5 = € 3.000,00, coerente con il valore stimato "a corpo" per le unità medesime.

€/mq 600,00 x mq 7 = € 4.200,00, coerente con il valore stimato "a corpo" per l'unità medesima.

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

€/mq 600,00 x mq 10 = € 3.000,00, coerente con il valore stimato "a corpo" per l'unità medesima.

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 19: € 4.200,00**

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 22: € 3.000,00**

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 23: € 3.000,00**

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 24: € 3.000,00**

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 111: € 6.000,00**

SUB. 77- IMMOBILE N. 31 (CANTINA) - Trattasi di un locale ad uso condominiale, pertanto non oggetto di stima per la vendita.

SUBB. 96, 113, 118, 120, 124 - IMMOBILI N. 32, 34/37 (POSTI AUTO SCOPERTI) - Il valore unitario medio base per tale tipologia di immobile è pari a circa 450,00 €/mq, che viene decurtato del 10% per l'aumento del calo dei prezzi legati alla crisi del mercato immobiliare nell'ultimo anno. Un ulteriore decremento del 5% circa tiene conto della caratteristica ubicazione dei posti auto, ovvero all'interno di un cortile in accentuata pendenza con estrema difficoltà di manovra ed un mediocre stato manutentivo della pavimentazione. Il valore **unitario indicativo** diviene quindi pari a **€ 380,00 per mq** circa, visto il discreto stato di conservazione e manutenzione interna ed esterna, la tipologia delle finiture e il piano di ubicazione (PT).

In merito alla metodologia di stima adottata per questa tipologia di immobili, cioè posti auto scoperti, si deve specificare che il valore unitario stimato rimane esclusivamente indicativo, in quanto il ragionamento estimativo condotto ha portato a definire un valore complessivo "a corpo e a posto auto" valevole per ciascuno dei subalterni ivi esaminati, e poi eventualmente "corretto" da parte del collegio peritale in base alle caratteristiche specifiche di ciascun immobile, in difetto o in eccesso rispetto al valore base stimato.

Tutto ciò premesso si può affermare che il **valore base stimato "a corpo e a posto auto"** per i subalterni ivi esaminati è pari a **€ 4.500,00**, in riferimento ad una superficie a posto auto pari a circa 12-13 mq. Di seguito la valutazione specifica per singolo subalterno, per ciascuno dei quali vale la premessa di cui sopra.

- **SUBB. 113, 118, 120:** Ciascuno dei subalterni ha una superficie catastale che si attesta attorno ai 12-13 mq, disponibili per n.1 posto auto scoperto all'interno di cortile chiuso da cancello elettrico. Per le caratteristiche costruttive, il piano, la superficie e lo stato di manutenzione, il più probabile valore di mercato è pari al valore base stimato "a corpo e a posto auto", cioè **€ 4.500,00**.

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 113: € 4.500,00**

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 118: € 4.500,00**

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 120: € 4.500,00**

- **SUB. 96:** L'unità immobiliare in esame in realtà non può costituire un posto auto, essendo molto stretto e di superficie pari a circa 7 mq (diversamente da quanto dichiarato catastalmente), e non

avendo quindi le dimensioni sufficienti per permettere il ricovero di un'automobile. Lo stesso può essere posto in vendita al più come posto moto. Per questo motivo, nonché per il piano in cui è ubicato (S2), il valore unitario di base è stato decurtato di poco meno del 50%, ottenendo un valore **unitario indicativo** pari a **€ 200,00 per mq** circa, ed un **valore stimato "a corpo e a posto moto"** pari a **€ 2.500,00**, che costituisce il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame.

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 96: € 2.500,00**

- **SUB. 124:** Trattasi catastalmente di un posto auto scoperto che in realtà consta di una piccola superficie (circa 2 mq), non vendibile e quindi non valutabili in termini economici al fine di una libera compravendita.

Si riportano di seguito le tabelle riepilogative della stima, suddivise in base alla categoria catastale, con i dati ritenuti rilevanti ai fini della valutazione stessa.

n. identificativo	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Piano	Consistenza (mq)	Superficie catastale (mq)	Tipologia	Valore unitario indicativo stimato (€/mq)	Valore complessivo stimato "a corpo" (€)
27	108	2187	19	2	C/2	1	S1	6	7	Cantina	600,00	4.200,00
28	108	2187	22	2	C/2	1	S1	4	5	Cantina	600,00	3.000,00
29	108	2187	23	2	C/2	1	S1	4	5	Cantina	600,00	3.000,00
30	108	2187	24	2	C/2	1	S1	4	5	Cantina	600,00	3.000,00
31	108	2187	77	2	C/2	1	S1	38	46	Bene condominiale	da non valutare	
33	108	2187	111	2	C/2	1	S2	8	10	Cantina	600,00	6.000,00
Totale (€)											19.200,00	

n. identificativo	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Piano	Consistenza (mq)	Superficie catastale (mq)	Tipologia e numero di posti auto	Valore unitario indicativo stimato (€/mq)	Valore complessivo stimato "a corpo" (€)
32	108	2187	96	2	C/6	1	S2	8	13	posto moto - n.1	200,00	2.500,00
34	108	2187	113	2	C/6	1	PT	12	12	p.a. scoperto - n.1	380,00	4.500,00
35	108	2187	118	2	C/6	1	PT	12	12	p.a. scoperto - n.1	380,00	4.500,00
36	108	2187	120	2	C/6	1	PT	12	12	p.a. scoperto - n.1	380,00	4.500,00
37	108	2187	124	2	C/6	1	PT	12	12	sup.insuff. (2mq)	da non valutare	
Totale (€)											16.000,00	

4.2 - PIAZZALE SEGNI: VIA GALLERI N. 3

4.2

Unità immobiliari nn. 38/43

4.2.1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DATI CATASTALI - VIA GALLERI

n. identificativo	Foglio	Mappale	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita €	Ubicazione catastale
4	PIAZZALE SEGNI: VIA DI VITTORIO N. 22 e VIA GALLERI N. 3									
4.2	PIAZZALE SEGNI: VIA GALLERI N. 3									
38	108	2223	27	2	C/6	3	12	13	72,56	Piazzale Segni, S1
39	108	2223	66	2	C/6	1	12	13	53,3	Piazzale Segni, PT
40	108	2223	79	2	C/6	1	11	11	48,86	Piazzale Segni, PT
41	108	2223	80	2	C/6	1	11	11	48,86	Piazzale Segni, PT
42	108	2223	81	2	C/6	1	11	11	48,86	Piazzale Segni, PT
43	108	2223	83	2	C/6	1	11	11	48,86	Piazzale Segni, PT

PIANO TERRA: SUBB. 66, 79, 80, 81, 83

PIANO TERRA: SUB. 27 - VIA GALLERI

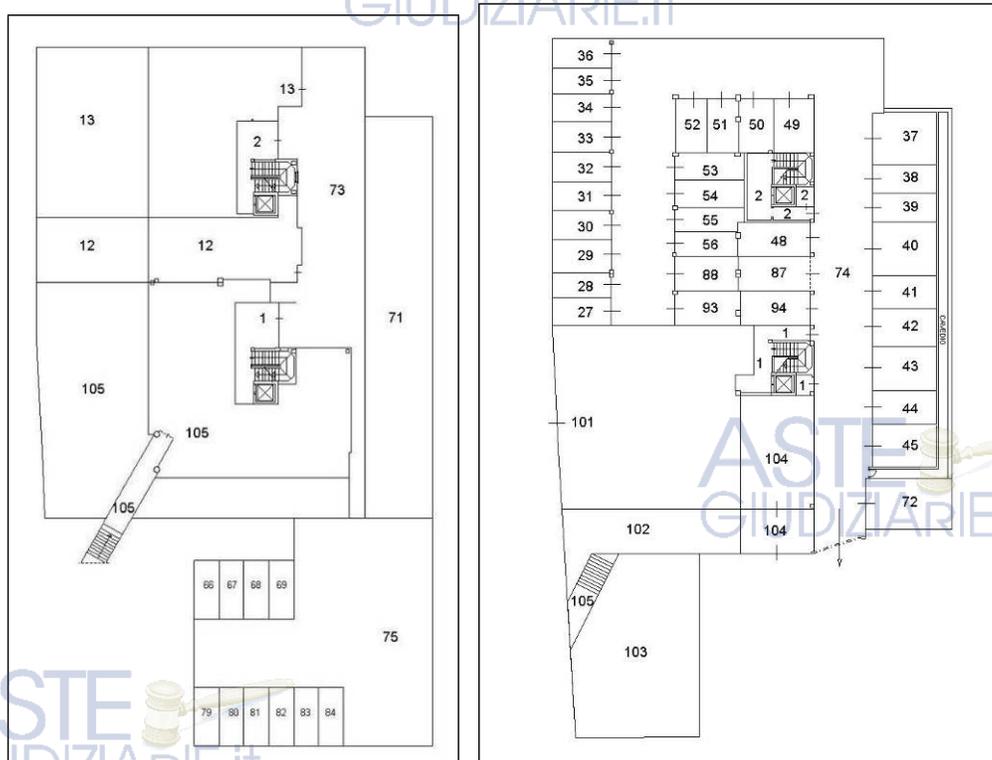


Immagine a sinistra: Elaborato planimetrico PIANO TERRA - Mappale 2223, subb. 66, 79, 80, 81, 83

Immagine a destra: Elaborato planimetrico PIANO SEMINTERRATO - Mappale 2223, sub. 27

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

4.2.2 DESCRIZIONE DEL BENE - VIA GALLERI

In accordo con **** OMISSIS ****, il CTU Ing. Mulas ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima in data 20/01/2016 alle ore 9:30, tramite visita e rilievo fotografico alla presenza dei collaboratori del collegio peritale, Arch. Elisabetta Mattu e Ing. Luigi Mele.

Durante il sopralluogo si è rilevata la corrispondenza tra le misure reali e quelle di progetto.

L'edificio per la parte interessata da perizia è caratterizzato da diverse destinazioni d'uso in relazione ai piani: il piano secondo interrato (S2) è adibito ad autorimesse; il piano primo interrato (S1) è adibito a cantine; il piano terra (PT) è adibito a posti auto scoperti.

L'accesso carrabile è possibile dalla via Galleri n. 3, attraverso un cancello metallico scorrevole con attivazione a fotocellule. Il corpo di fabbrica presenta due vani scala e ascensori.

Gli impianti elettrici e di messa a terra sono realizzati in conformità alle norme di cui alla legge 01/03/1968 n. 186 e precisamente secondo le vigenti norme CEI.

L'altezza dei locali interrati è di 2,50 m.

L'intero edificio, che risulta completato, è realizzato con struttura portante di travi e pilastri in c.a. con solai in latero-cemento gettati in opera, mentre i solai di interpiano sono realizzati in cls gettato in opera.

PIANO TERRA: SUBB. 27, 66, 79, 80, 81, 83 - VIA GALLERI

Il piano terra (PT) per i subalterni oggetto di perizia è adibito a posti auto scoperti, adiacenti all'area di manovra.

Quest'ultima porta, tramite il cancello d'ingresso e attraverso una discesa, al piano interrato, il cui accesso pedonale è ottenuto mediante cancello di ingresso allo stabile di via Galleri 3/a al piano terra. Un ulteriore ingresso avviene tramite due vani scala e ascensore con ingresso da via Galleri, 3, che dal piano interrato attraverso rampa carrabile riconducono al piano terra.

L'accesso carrabile è realizzato attraverso cancello metallico elettrico scorrevole con fotocellula.

I posti auto sono tracciati a terra.

Tutto l'immobile e le sue parti si trovano in un buono stato di conservazione e manutenzione.

I subalterni oggetto di stima sono costituiti nel modo seguente:

SUB. 27: non vendibile perché inglobato con sub. 28 di altra proprietà;

SUB. 66: costituito da **1 POSTO AUTO** scoperto, delle dimensioni di circa 12 mq, della superficie catastale di **13 mq**, di consistenza 12 mq, con accesso attraverso cancello metallico elettrico scorrevole con fotocellula da via Galleri 3/a;

SUB. 79: costituito da **1 POSTO AUTO** scoperto, delle dimensioni di circa 12 mq, della superficie catastale di **11 mq**, di consistenza 11 mq, con accesso attraverso cancello metallico elettrico scorrevole con fotocellula da via Galleri 3/a;

SUB. 80: costituito da **1 POSTO AUTO** scoperto, delle dimensioni di circa 12 mq, della superficie catastale di **11 mq**, di consistenza 11 mq, con accesso attraverso cancello metallico elettrico scorrevole con fotocellula da via Galleri 3/a;

SUB. 81: costituito da **1 POSTO AUTO** scoperto, delle dimensioni di circa 12 mq, della superficie catastale di **11 mq**, di consistenza 11 mq, con accesso attraverso cancello metallico elettrico scorrevole con fotocellula da via Galleri 3/a;

SUB. 83: costituito da **1 POSTO AUTO** scoperto, delle dimensioni di circa 12 mq, della superficie catastale di **11 mq**, di consistenza 11 mq, con accesso attraverso cancello metallico elettrico scorrevole con fotocellula da via Galleri 3/a;

4.2.3. STATO DEI BENI E PROVENIENZA - VIA GALLERI

L'area su cui insiste il complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è stata acquistata dall'attuale proprietario in forza del seguente rogito:

- ATTO DI COMPRAVENDITA ED APPALTO stipulato a Sassari il 11/05/2005, a rogito del Notaio Manlio Pitzorno, rep. n. 45564;
- CONVENZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE - ATTO NOTARILE, stipulato a Sassari il 27/01/1999, a rogito del Notaio Antonello Scanu, Rep. n. 217061, trascritto a Sassari il 03/02/1999, reg. gen. n. 1663, reg. part. n. 1309, registrato a Sassari il 08/02/1999 al n. 624; a favore di COMUNE DI SASSARI contro **** OMISSIS ****;
- CONVENZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE - ATTO NOTARILE, stipulato a Sassari il 17/11/2003, a rogito del Notaio Antonello Scanu, Rep. n. 41450; trascritto a Sassari il 04/12/2004, reg. gen n. 24406, reg. part. n. 18699, registrato a Sassari il 03/12/2003 al n. 2896; a favore di COMUNE DI SASSARI contro **** OMISSIS ****
- SCRITTURA PRIVATA - VINCOLO DI DESTINAZIONE PERPETUA a posti auto coperti e scoperti, sottotetti e carico scarico merci; SCRITTURA PRIVATA - ATTO D'IMPEGNO per asservimento ad uso parcheggio pubblico, scritte autenticate in Sassari dal notaio Manlio Pitzorno; trascritte nelle seguenti date: 05/01/2005, Reg. Gen. n. 194, Reg. Part. N. 119; 27/06/2005, Reg. Gen. n. 15706 Reg. Part. n. 11739; 16/08/2005, Reg. Gen. n. 18096, Reg. Part. n. 13446; 21/03/2006, Reg. Gen. n. 5227, Reg. Part. n. 3442; 29/11/2006, Reg. Gen. n. 2043, Reg. Part. n. 13087 29/11/2006, Reg. Gen. n. 20432, Reg. Part. n. 13088.

4.2.4. DATI URBANISTICI ED EDILIZI - VIA GALLERI

Il fabbricato di cui fanno parte i beni da stimare è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. C/99/264 del 15/07/1999 (approvata nella Commissione edilizia del 11/03/1999);
- CONCESSIONE EDILIZIA n. C/01/191 del 24/04/2001 (approvata nella Commissione edilizia del 29/03/2001);
- CERTIFICATO DI ABITABILITÀ n. A/03/81 del 16/09/2003. I

lavori sono stati iniziati in data 19/07/1999 ed ultimati il 07/05/2001.

Secondo il Piano Urbanistico Comunale di Sassari, adottato con Delibera n. 43 del 26/07/2012 e vigente dal 11/12/2014, l'immobile ricade in Ambito urbano, di nuovo intervento - zona "C" (art. 28), sottozona "C.1" (art. 29) "espansioni recenti attuate o in corso di attuazione".

La destinazione d'uso è compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti.

4.2.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE E VALORE DEGLI IMMOBILI - VIA GALLERI

Gli immobili sono stati valutati con il metodo della stima sintetico-comparativa attraverso il criterio del "valore del costo di mercato".

Tale costo è stato effettuato sulla base delle caratteristiche relative alla posizione degli immobili all'interno della medesima zona omogenea, utilizzando elementi di confronto riferiti a beni analoghi oggetto di recenti transazioni ed ai prezzi medi al metro quadro praticati sulla piazza e alle quotazioni degli immobili pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio Nazionale (ultimi dati primo trimestre 2015) e sulle riviste di settore.

I CTU hanno avuto la possibilità di visionare i beni immobiliari, pertanto per la relativa valutazione si terrà conto sia dei rilievi diretti che della documentazione in loro possesso.

L'unità di misura utilizzata è il mq commerciale, per la cui definizione si rimanda all'All. C del DPR 138/98. Si precisa che, nonostante sia stato effettuato il calcolo della superficie commerciale e sia stato riportato in CTU il valore unitario medio base per mq dell'immobile, quest'ultimo è puramente indicativo e la valutazione complessiva è da intendersi "a corpo".

Di seguito la valutazione per ciascuna unità immobiliare, secondo il criterio sopra esposto ed in base alla tipologia e destinazione d'uso della stessa.

SUB. 27 - IMMOBILE N. 38 (BOX AUTO) - Il bene non è stato stimato perché inglobato nel subalterno 28, di altra proprietà, pertanto non vendibile.

SUBB. 66, 79, 80, 81, 83 - IMMOBILI N. 39/43 (POSTI AUTO SCOPERTI) - Il valore unitario medio base per tale tipologia di immobile è pari a circa 450,00 €/mq, che viene decurtato del 10% per

l'aumento del calo dei prezzi legati alla crisi del mercato immobiliare nell'ultimo anno. Il valore **unitario indicativo** è pari a **€ 400,00 per mq** circa, visto il discreto stato di conservazione e manutenzione interna ed esterna, la tipologia delle finiture e il piano di ubicazione (PT).

In merito alla metodologia di stima adottata per questa tipologia di immobili, cioè posti auto scoperti, si deve specificare che il valore unitario stimato rimane esclusivamente indicativo, in quanto il ragionamento estimativo condotto ha portato a definire un valore complessivo "a corpo e a posto auto" valevole per ciascuno dei subalterni ivi esaminati, e poi eventualmente "corretto" da parte del collegio peritale in base alle caratteristiche specifiche di ciascun immobile, in difetto o in eccesso rispetto al valore base stimato.

Tutto ciò premesso si può affermare che il **valore base stimato "a corpo e a posto auto"** per i subalterni ivi esaminati è pari a **€ 5.000,00**, in riferimento ad una superficie rilevata a posto auto (differente da quella catastale) pari a circa 12-13 mq, disponibili per n.1 posto auto scoperto all'interno di un cortile chiuso da cancello elettrico. Il più probabile valore di mercato si attesta quindi su **€ 5.000,00** per ciascun subalterno, coerente con il valore ricavato sulla base del mq commerciale:

$$\text{€/mq } 400,00 \times \text{mq } 12,5 = \text{€ } 5.000,00.$$

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 66: € 5.000,00**

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 79: € 5.000,00**

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 80: € 5.000,00**

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 81: € 5.000,00**

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 83: € 5.000,00**

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa della stima, con i dati rilevanti ai fini della stessa.

n. identificativo	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Piano	Consistenza (mq)	Superficie catastale (mq)	Tipologia e numero di posti auto o box	Valore unitario indicativo stimato (€/mq)	Valore complessivo stimato "a corpo" (€)
38	108	2223	27	2	C/6	3	S1	12	13	box - n.1	da non valutare	
39	108	2223	66	2	C/6	1	PT	12	13	p.a. scoperto - n.1 (S _{u reale} =12,5mq~)	400,00	5.000,00
40	108	2223	79	2	C/6	1	PT	11	11	p.a. scoperto - n.1 (S _{u reale} =12,5mq~)	400,00	5.000,00
41	108	2223	80	2	C/6	1	PT	11	11	p.a. scoperto - n.1 (S _{u reale} =12,5mq~)	400,00	5.000,00
42	108	2223	81	2	C/6	1	PT	11	11	p.a. scoperto - n.1 (S _{u reale} =12,5mq~)	400,00	5.000,00
43	108	2223	83	2	C/6	1	PT	11	11	p.a. scoperto - n.1 (S _{u reale} =12,5mq~)	400,00	5.000,00
Totale (€)											25.000,00	

5. VIA DE GASPERI e VIA MASTINO**5**

Unità immobiliari nn. 44/64

5.1 VIA DE GASPERI**5.1**

Unità immobiliari nn. 44/63

5.1.1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DATI CATASTALI - VIA DE GASPERI

La società **** OMISSIS **** ha edificato su un'area posta tra Piazzale Segni (a sud), Via De Gasperi (a nord) e Via Mastino (ad ovest), un complesso edilizio costituito da due corpi di fabbrica insistenti l'uno su area destinata a edilizia residenziale (lotto R1/A denominato nella presente relazione come *Via De Gasperi*) e l'altro su area destinata ad edilizia dirigenziale e commerciale (lotto R1/C denominato nella presente relazione come *Piazzale Segni*) ed aventi corrispondenti destinazioni d'uso.

I piani seminterrato, terra e primo di detti fabbricati destinati a posti auto e locali commerciali sono costruiti in aderenza e risultano tra loro parzialmente intercomunicanti mentre i piani superiori risultano tra loro completamente distinti seppure collegati mediante un corridoio esterno che consente l'uso comune di un locale ascensore.

Il fabbricato destinato ad edilizia residenziale si trova all'angolo tra la via De Gasperi e la via Masino (ed è sede degli immobili oggetto del capitolo 5.1 e 5.2 e dei posti auto oggetto del capitolo 8 della presente relazione) e si eleva per ulteriori quattro piani e piano sottotetto oltre il piano primo mentre il fabbricato destinato ad edilizia dirigenziale è in angolo tra la via Mastino ed il Piazzale Segni (ed è sede dell'immobile ristorante oggetto del capitolo 8 della relazione) e si eleva, oltre al piano primo, per ulteriori tre piani e sovrastante lastrico solare.

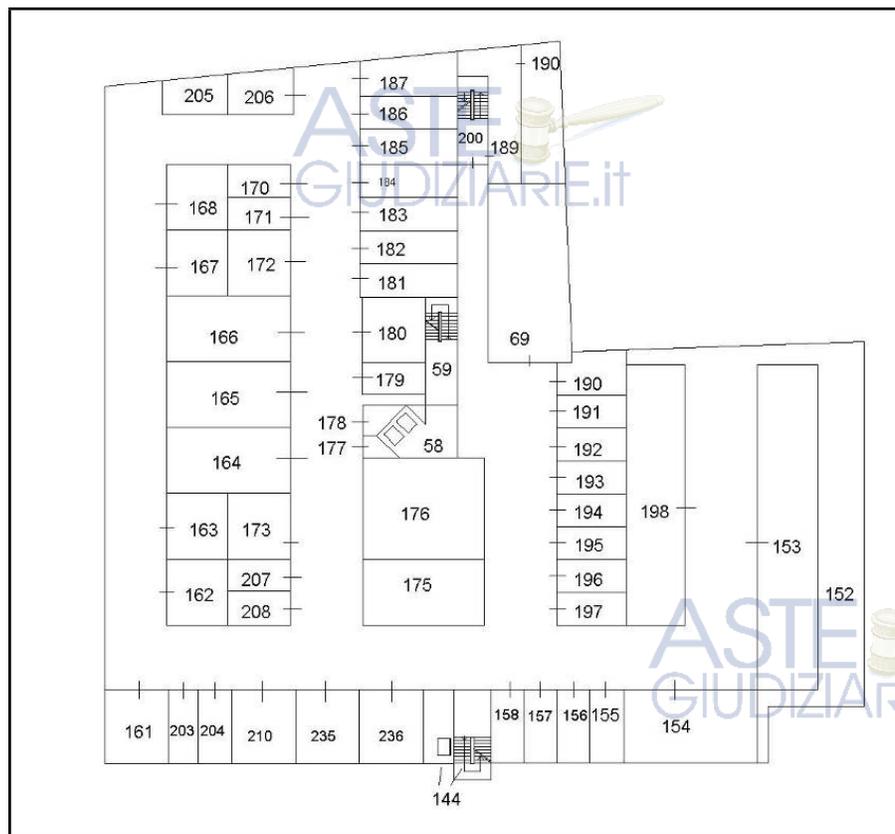
I beni da stimare sono distinti catastalmente nel modo seguente:

n. identificativo	Foglio	Mappale	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita €	Ubicazione catastale
5	VIA DE GASPERI e VIA MASTINO									
5.1	VIA DE GASPERI									
44	108	2293	100	2	C/6	1	37	69	164,34	Via De Gasperi, P1
45	108	2293	101	2	C/6	1	64	64	284,26	Via De Gasperi, P1
46	108	2293	103	2	C/6	1	37	37	164,34	Via De Gasperi, P1
47	108	2293	153	2	C/6	1	20		88,83	Via De Gasperi, S1
48	108	2293	154	2	C/6	1	19		84,39	Via De Gasperi, S1
49	108	2293	161	2	C/6	2	28	29	144,61	Via De Gasperi, S1
50	108	2293	177	2	C/2	1	5	6	20,4	Via De Gasperi, S1

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

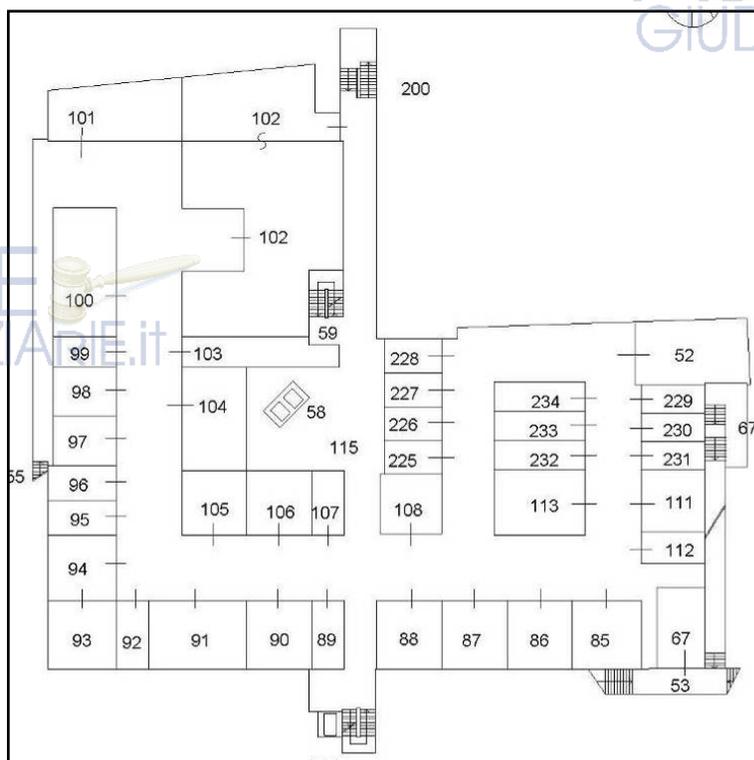
51	108	2293	198	2	C/6	1	126	127	559,63	Via De Gasperi, S1
52	108	2293	203	2	C/6	2	15	16	77,47	Piazzale Segni, S1
53	108	2293	204	2	C/6	2	15	16	77,47	Piazzale Segni, S1
54	108	2293	226	2	C/6	1	14	14	62,18	Via De Gasperi, P1
55	108	2293	227	2	C/6	1	14	14	62,18	Via De Gasperi, P1
56	108	2293	228	2	C/6	1	14	14	62,18	Via De Gasperi, P1
57	108	2293	232	2	C/6	1	22	22	97,71	Via De Gasperi, P1
58	108	2293	233	2	C/6	1	22	22	97,71	Via De Gasperi, P1
59	108	2293	235	2	C/6	2	31	32	160,10	Via De Gasperi, S1
60	108	2293	236	2	C/6	2	31	32	160,10	Via De Gasperi, S1
61	108	2293	239	2	A/10	1	1,5	38	367,98	Via De Gasperi, P1
62	108	2293	241	2	C/6	2	64	61	330,53	Via De Gasperi, P1
63	108	2293	242	2	C/6	2	28	31	144,61	Via De Gasperi, P1
64	108	2293	243	2	C/6	2	49	46	253,06	Via De Gasperi, P1
65	108	2293	244	2	A/2	1	1,5	33	216,91	Via De Gasperi, P1
66	108	2293	245	2	C/6	2	15	16	77,47	Piazzale Segni, S1
5.2	VIA MASTINO									
	108	2293	247	2	C/1	1	27	31	843,63	Via Mastino 19, PT

PIANO PRIMO INTERRATO (S1): SUBB. 153, 154, 161, 177, 198, 203, 204, 235, 245 - VIA DE GASPERI



Elaborato planimetrico PIANO PRIMO SEMINTERRATO - Mappale 2293, subb. 153, 154, 161, 177, 198, 203, 204, 235, 245 (ex 210)

GASPERI



*Elaborato planimetrico PIANO PRIMO - Mappale 2293
subb. 100, 101, 103, 226, 227, 228 e 239- 241- 242-243- 244 (ex 102)*

5.1.2. DESCRIZIONE DEL BENE - VIA DE GASPERI

L'intero edificio è stato realizzato tra il 1999 e il 2001, con struttura portante di travi e pilastri in c.a. e solai in latero-cemento gettati in opera mentre i solai di interpiano sono stati realizzati in elementi prefabbricati in cls (*predalles*).

Nell'ingresso di ogni unità immobiliare è installata una centralina da incasso in resina termoplastica autoestinguente da cui si ripartono le linee di alimentazione dei vari circuiti collocati sottotraccia.

È presente un insieme di dispersori e conduttori costituenti l'impianto di messa a terra.

Gli impianti elettrici e di messa a terra sono realizzati in conformità alle norme di cui alla legge 01/03/1968 n. 186 e precisamente secondo le vigenti norme CEI.

L'edificio è dotato di cisterna per accumulo acqua inviata all'utenza per mezzo di pompa autoclave. In tutti i bagni dell'edificio è installata una manopola di chiusura di emergenza e l'impianto idraulico è sotto traccia con tubazioni di adduzione di acqua calda e fredda in acciaio zincato o rame.

L'impianto fognario è costituito da reti bianche e nere separate.

La rete di scarico delle acque reflue è costituita da tubazioni con adeguate pendenze per garantire il convogliamento in due cisterne per le acque bianche e nere e il pompaggio delle stesse verso l'impianto fognario comunale, il tutto realizzato con tubi in PVC e pozzetti a caditoia.

Gli impianti termici per i locali adibiti ad ufficio sono costituiti da pompe di calore, ventilconvettori a mobiletto o a soffitto. L'edificio e gli spazi interni ed esterni sono dimensionati nel rispetto del D.M. LL.PP. del 14/06/1889 n. 236.

L'edificio risulta completato e con ottime rifiniture (rivestimenti, tinteggiature, serramenti).

In accordo ed alla presenza del ***** OMISSIS *****, il CTU Ing. Mulas ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima in data 19/01/2016 alle ore 16:00, compiendo i necessari rilievi metrici e fotografici alla presenza dei collaboratori dei CTU, Ing. Luigi Mele e Arch. Elisabetta Mattu.

Durante il sopralluogo si è rilevata la corrispondenza tra le misure reali e quelle di progetto, rilevate a campione, fatta eccezione per i sub. 239 e 244 dove si è evidenziata una differente distribuzione degli spazi interni ma nel rispetto dei vincoli imposti dagli strumenti urbanistici.

PIANO PRIMO INTERRATO (S1): SUBB. 153, 154, 161, 177, 198, 203, 204, 235, 245 - VIA DE GASPERI

Il piano primo interrato (S1) è adibito a cantine e autorimesse realizzate con posti auto coperti e box, e il cui accesso carrabile è ottenuto mediante rampa a doppio senso di circolazione da Via De Gasperi, mentre quello pedonale è possibile attraverso tre rampe di scale e tre ascensori, due dei quali posti al centro dello stabile. L'autorimessa è classificata come mista, interrata e chiusa, con spazi interni destinati a posti auto e box.

Il piano è realizzato con materiali e strutture aventi caratteristiche di resistenza al fuoco non inferiori a REI 90, le separazioni tra l'autorimessa e i due vani scala e ascensore verso i piani soprastanti sono costituiti da strutture e porte con caratteristiche di resistenza al fuoco non inferiori a REI 120, le porte tagliafuoco sono dotate di congegno di auto chiusura; l'altezza netta del piano è di 2,70 m. Le corsie di manovra hanno un'ampiezza di manovra compresa tra i 5,00 e i 6,40 metri.

La ventilazione del piano interrato è assicurata da cavedi areati, griglie a livello stradale del piano terra (su via Mastino) e dall'apertura sulla rampa areata.

Il pavimento delle aree di manovra, dei posti auto e dei box è realizzato in battuto di cemento; la zona adiacente al vano ascensore centrale risulta invece piastrellata. La pavimentazione dei posti auto è realizzata in calcestruzzo con tracciamento a terra dei posti assegnati.

I pilastri sono rivestiti con intonaco e tinteggiati con idropittura lavabile di tipo civile, così come i muri fatta eccezione per il comparto delimitato dalla porta taglia fuoco che delimita i subb. 153, 154, 198 in cui i pilastri e i muri perimetrali sono realizzati in cls a vista, come l'intradosso del solaio di interpiano tra il piano interrato e il primo piano.

I box auto sono dotati di chiusura metallica con sistema basculante manuale.

Le cantine di piano sono dotate di infissi con porte metalliche a un anta.

E' presente l'impianto antincendio a sei idranti a muro e dodici estintori portatili a polvere chimica. Gli impianti ed i dispositivi elettrici sono conformi al Comitato Elettrotecnico Italiano (CEI) Legge 01/03/1968, n.186; i comandi del circuito fanno capo ad un interruttore generale installato all'esterno del locale.

Tutto il piano si presenta in un buono stato di conservazione e manutenzione.

I subalterni da valutare sono così costituiti:

SUB. 153: costituito da **10 POSTI AUTO** coperti (delle dimensioni di circa 16,5 mq cadauno) dalla superficie calpestabile di 163 mq, consistenza **20 mq**;

SUB. 154: costituito da **4 POSTI AUTO** coperti (di cui uno delle dimensioni di circa 17 mq e tre dalle dimensioni di circa 19 mq cadauno), dalla superficie calpestabile di 74 mq e di consistenza **19 mq**;

SUB. 161: costituito da **1 BOX AUTO** con due ingressi (porta basculante) e la possibilità di due posti auto, dalla superficie catastale di **29 mq** e consistenza 28 mq;

SUB. 177: costituito da **1 CANTINA**, dalla superficie catastale di **6 mq** e consistenza 5 mq;

SUB. 198: costituito da **11 POSTI AUTO** coperti (delle dimensioni di circa 16,5 mq cadauno) dalla superficie catastale di **127 mq** e consistenza 126 mq;

SUB. 203: costituito da **1 BOX AUTO** della superficie catastale di **16 mq** (comunicante con sub. 204) e consistenza 15 mq;

SUB. 204: costituito da **1 BOX AUTO** della superficie catastale di **16 mq** (comunicante con sub. 203) e consistenza 15 mq;

SUB. 235: costituito da **1 BOX AUTO** da 2 posti, con due ingressi autonomi e muro divisorio che divide lo spazio interno, della superficie catastale di **32 mq** e consistenza 31 mq;

SUB. 245 (ex 210): costituito da **1 BOX AUTO** della superficie catastale di **16 mq** e consistenza 15 mq.

PIANO PRIMO (P1) - SUBB. 100, 101, 103, 226, 227, 228, 239, 241, 242, 243, 244 - VIA DE GASPERI

Le unità immobiliari oggetto di stima consistono in posti auto scoperti, box con annesse cantine, uffici, abitazioni.

L'accesso pedonale è consentito mediante rampe di scale esterne da via De Gasperi e via Mastino, da percorso esterno che collega da via Galleri con via De Gasperi, oltre che attraverso il corridoio collegato all'ingresso da Piazzale Segni,

L'accesso carrabile invece avviene sia dalla via De Gasperi che dalla strada privata condominiale di collegamento tra via De Gasperi e via Galleri.

I subalterni oggetto di stima sono così costituiti::

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

SUB. 100: costituito da **3 POSTI AUTO** scoperti, delle dimensioni di 16,5 mq cadauno, dalla superficie calpestabile di 65,50 mq, superficie catastale **69 mq**, consistenza 37 mq, con servitù di pompe di calore; l'accesso all'unità avviene attraverso un ulteriore cancelletto con apertura manuale;

SUB. 101: costituito da **3 POSTI AUTO** scoperti, delle dimensioni di 16,5 mq cadauno, superficie catastale **64 mq**, consistenza 64 mq, con servitù di pompe di calore; l'accesso all'unità avviene attraverso un ulteriore cancelletto con apertura manuale;

SUB. 103: consta di **2 POSTI MOTO** scoperti, superficie catastale **37 mq**, consistenza 27 mq;

SUB. 226: consta di **1 POSTO AUTO** scoperto, superficie catastale **14 mq**, consistenza 14 mq;

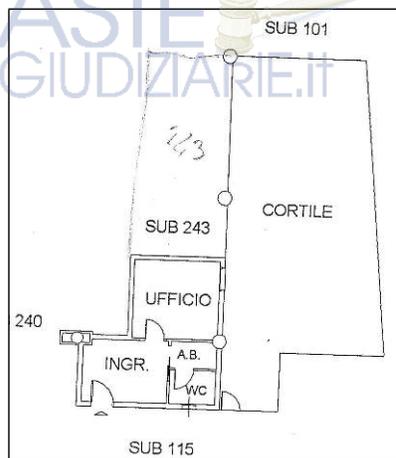
SUB. 227: consta di **1 POSTO AUTO** scoperto, superficie catastale **14 mq**, consistenza 14 mq;

SUB. 228: consta di **1 POSTO AUTO** scoperto, superficie catastale **14 mq**, consistenza 14mq;

Si fa notare che il **SUB. 99:** è bene non censibile ai soli subb. 100, 101, 102 su cui sono ubicate le pompe di calore a servizio dei locali commerciali sottostanti distinti al catasto con i subb. 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 che risultano pertanto favoriti da corrispondente servitù.

I subalterni 239, 241, 242, 243, 244 sono il risultato del frazionamento del sub. 102.

PIANO PRIMO (P1): SUB. 239- VIA DE GASPERI

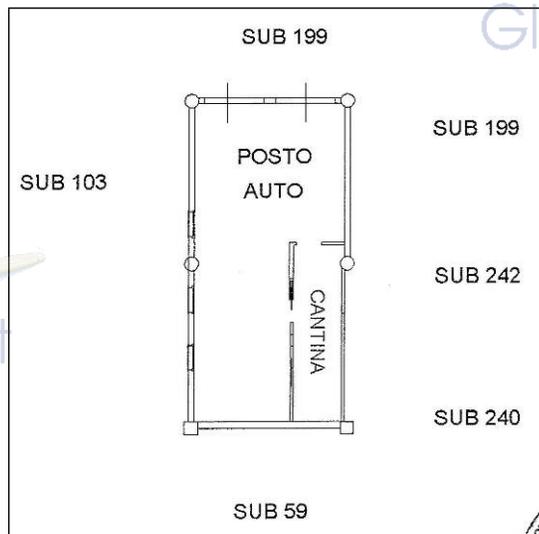


Planimetria catastale PIANO PRIMO - Mappale 2293. sub. 239

SUB. 239: costituito da **1 UFFICIO** con cortile di pertinenza; con ingresso, una camera, bagno con antibagno e piccolo ripostiglio, rifinitissimo nei rivestimenti e infissi, con condizionatore, portoncino di ingresso blindato, altezza 2,70 m, dalla superficie commerciale di 30 mq, superficie catastale **38 mq**, consistenza 1,5 vani.

PIANO PRIMO (P1): SUB. 241- VIA DE GASPERI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

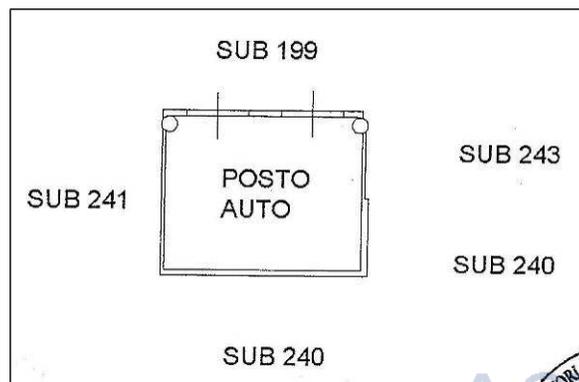


Planimetria catastale PIANO PRIMO – Mappale 2293. sub. 241

SUB. 241: costituito da **1 BOX AUTO** da 3 posti (con la possibilità di affiancare un'autovettura all'altra e parcheggiarne una terza in colonna), rifinitissimo, con due ingressi autonomi, con saracinesche a comando elettrico e annessa cantina comunicante, altezza 2,50 m, della superficie catastale di **61 mq**, consistenza 64 mq;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO PRIMO (P1): SUB. 242- VIA DE GASPERI

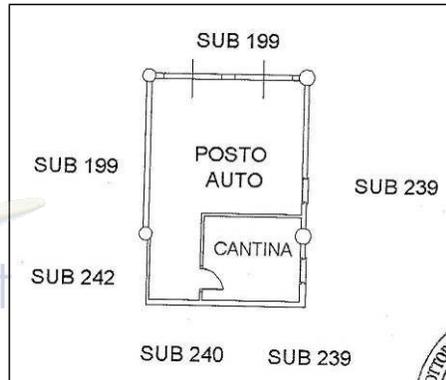


Planimetria catastale PIANO PRIMO – Mappale 2293. sub. 242

SUB. 242: costituito da **1 BOX AUTO** da 2 posti con due ingressi autonomi, rifinitissimo, con saracinesche a comando elettrico, altezza 2,50 m, della superficie catastale di **31 mq**, consistenza 28 mq;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

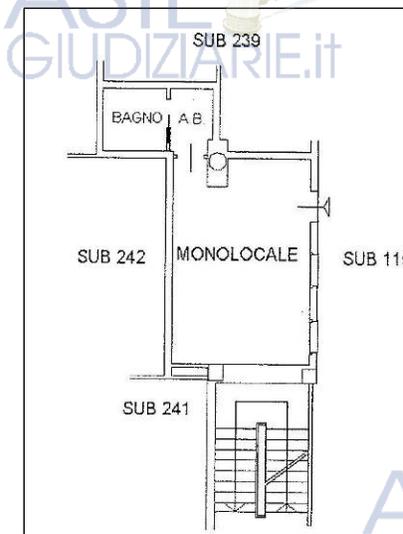
PIANO PRIMO (P1): SUB. 243- VIA DE GASPERI



Planimetria catastale PIANO PRIMO – Mappale 2293. sub. 243

SUB. 243: costituito da **1 BOX AUTO** da 3 posti (con la possibilità di affiancare un'autovettura all'altra e parcheggiarne una terza in colonna), rifinitissimo, con due ingressi autonomi, saracinesche a comando elettrico e annessa cantina comunicante, altezza 2,50 m, della superficie catastale di **46 mq**, consistenza 49 mq;

PIANO PRIMO (P1): SUB. 244- VIA DE GASPERI



Planimetria catastale PIANO PRIMO – Mappale 2293. sub. 244

SUB. 244: costituito da **1 MONOLOCALE** con bagno ed antibagno ad aerazione forzata, rifinitissimo nei rivestimenti e infissi, con condizionatore, portoncino blindato; altezza 2,70 m; superficie catastale **33 mq**, consistenza 1,5 vani; in fase di sopralluogo è stato rilevato che la distribuzione degli spazi interni in pianta non è conforme al progetto.

Tutti i beni sopradescritti si trovano in un ottimo stato di conservazione e manutenzione.

5.1.3. STATO DEI BENI E PROVENIENZA - VIA DE GASPERI

L'area su cui insiste il complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è stata acquistata dall'attuale proprietario in forza del seguente rogito:

- ATTO DI COMPRAVENDITA ED APPALTO stipulato a Sassari il 11/05/2005, a rogito del Notaio Manlio Pitzorno, rep. n. 45564;
- CONVENZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE - ATTO NOTARILE, stipulato a Sassari il 27/01/1999, a rogito del Notaio Antonello Scanu, Rep. n. 217061, trascritto a Sassari il 03/02/1999, reg. gen. n. 1663, reg. part. n. 1309, registrato a Sassari il 08/02/1999 al n. 624; a favore di COMUNE DI SASSARI contro **** OMISSIS ****;
- CONVENZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE - ATTO NOTARILE, stipulato a Sassari il 17/11/2003, a rogito del Notaio Antonello Scanu, Rep. n. 41450; trascritto a Sassari il 04/12/2004, reg. gen. n. 24406, reg. part. n. 18699, registrato a Sassari il 03/12/2003 al n. 2896; a favore di COMUNE DI SASSARI contro **** OMISSIS ****
- SCRITTURA PRIVATA - VINCOLO DI DESTINAZIONE PERPETUA a posti auto coperti e scoperti, sottotetti e carico scarico merci; SCRITTURA PRIVATA - ATTO D'IMPEGNO per asservimento ad uso parcheggio pubblico, scritture autenticate in Sassari dal notaio Manlio Pitzorno; trascritte nelle seguenti date: 05/01/2005, Reg. Gen. n. 194, Reg. Part. N. 119; 27/06/2005, Reg. Gen. n. 15706 Reg. Part. n. 11739; 16/08/2005, Reg. Gen. n. 18096, Reg. Part. n. 13446; 21/03/2006, Reg. Gen. n. 5227, Reg. Part. n. 3442; 29/11/2006, Reg. Gen. n. 2043, Reg. Part. n. 13087 29/11/2006, Reg. Gen. n. 20432, Reg. Part. n. 13088.

Attualmente I beni risultano nel pieno possesso dell'attuale proprietario.

5.1.4. DATI URBANISTICI ED EDILIZI - VIA DE GASPERI

Fabbricato "A" - VIA DE GASPERI - MAPPALE N. 2293

PIANO PRIMO INTERRATO (S1): SUBB. 153, 154, 161, 177, 198, 203, 204, 235, 245 e PIANO PRIMO (P1): SUBB. 100, 101, 103, 226, 227, 228 e 239- 241-242-243-244 (ex 102)

Il fabbricato di cui fanno parte i beni da stimare è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti edilizi, così come si evince dagli atti notarili:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. C/02/305 del 16/05/2002 (approvata dalla Commissione edilizia del 29/03/2001);
 - PROVVEDIMENTO UNICO n. SU/05/035 del 19/01/2005 (approvato dalla Commissione edilizia del 21/12/2004);
 - PROVVEDIMENTO UNICO n. SU/05/161 del 05/09/2005 (approvato dalla Commissione edilizia del 21/12/2004)
- Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Commissione edilizia del 28/04/2005);
- PROVVEDIMENTO UNICO n. SU/06/067 del 19/04/2006 (approvato dalla Commissione edilizia del 16/02/2006);
 - PROVVEDIMENTO UNICO n. SU/06/150 del 22/11/2006 (approvato dalla Commissione edilizia del 26/10/2006);
 - PROVVEDIMENTO UNICO n. SU/07/126 del 07/11/2007 (approvato dalla Commissione edilizia del 03/09/2007).

I lavori sono stati iniziati in data 22/05/2002 ed ultimati il 15/01/2008.

E' stato rilasciato regolare CERTIFICATO DI ABITABILITÀ n. A/08/26 del 07/02/2008 a nome della ***** OMISSIS ***** per 10 appartamenti, 7 uffici, 2 attività commerciali, 36 posti auto coperti, 13 posti auto scoperti, 5 altri locali.

Fabbricato "B" - VIA DE GASPERI/VIA MASTINO/PIAZZALE SEGNI - MAPPALE N. 2293

PIANO QUARTO (P4): SUB. 144 - RISTORANTE "ULTIMO PIANO" - PIANO PRIMO (P1): SUBB. 232, 233 - PIANO INTERRATO (S1): SUB. 236

Il fabbricato di cui fanno parte i beni da stimare è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- PROVVEDIMENTO UNICO n. SU/05/035 del 19/01/2005 (approvato dalla Commissione edilizia del 21/12/2004);
- PROVVEDIMENTO UNICO n. SU/05/161 del 05/09/2005 (approvato dalla Commissione edilizia del 28/04/2005);
- PROVVEDIMENTO UNICO n. SU/06/067 del 19/04/2006 (approvato dalla Commissione edilizia del 16/02/2006);
- PROVVEDIMENTO UNICO n. SU/06/150 del 22/11/2006 (approvato dalla Commissione edilizia del 26/10/2006);
- PROVVEDIMENTO UNICO n. SU/07/126 del 07/11/2007 (approvato dalla Commissione edilizia del 03/09/2007).

Per quanto riguarda i subalterni generati dalla soppressione del sub. 102, ossia i subb. 239, 241, 242, 243, 244, la loro realizzazione è legittimata dalla seguente pratica edilizia:

- DUAAP n. S/09/865 del 21/08/2009, prot. 73702, in adeguamento alle previsioni della convenzione integrativa rep. 53865 del 29/07/2009 per l'area R1a/c del Piano di Lottizzazione Piazzale Segni.

I lavori del complesso edilizio sono stati iniziati in data 10/02/2005 ed ultimati il 14/11/2007.

E' stato rilasciato regolare CERTIFICATO DI ABITABILITÀ n. A/08/001 del 03/01/2008 a nome della ***** OMISSIS ***** per 9 appartamenti, 20 uffici, 8 attività commerciali, 104 posti auto coperti, 62 posti auto scoperti, 12 altri locali, 1 locale bar.

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

Secondo il Piano Urbanistico Comunale di Sassari, adottato con Delibera n. 43 del 26/07/2012 e vigente dal 11/12/2014, l'immobile ricade in Ambito urbano, di nuovo intervento - zona "C" (art. 28), sottozona "C.1" (art. 29) "espansioni recenti attuate o in corso di attuazione".

La destinazione d'uso è compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti.

5.1.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE E VALORE DEGLI IMMOBILI - VIA DE GASPERI

Gli immobili sono stati valutati con il metodo della stima sintetico-comparativa attraverso il criterio del "valore del costo di mercato".

Tale costo è stato effettuato sulla base delle caratteristiche relative alla posizione degli immobili all'interno della medesima zona omogenea, utilizzando elementi di confronto riferiti a beni analoghi oggetto di recenti transazioni ed ai prezzi medi al metro quadro praticati sulla piazza e alle quotazioni degli immobili pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio Nazionale (ultimi dati primo trimestre 2015) e sulle riviste di settore.

I CTU hanno avuto la possibilità di visionare i beni immobiliari, pertanto per la relativa valutazione si terrà conto sia dei rilievi diretti che della documentazione in loro possesso.

L'unità di misura utilizzata è il mq commerciale, per la cui definizione si rimanda all'All. C del DPR 138/98. Si precisa che, nonostante sia stato effettuato il calcolo della superficie commerciale e sia stato riportato in CTU il valore unitario medio base per mq dell'immobile, quest'ultimo è puramente indicativo e la valutazione complessiva è da intendersi "a corpo".

Di seguito la valutazione per ciascuna unità immobiliare, secondo il criterio sopra esposto ed in base alla tipologia e destinazione d'uso della stessa.

SUBB. 100, 101, 226, 227, 228 - IMMOBILI N. 44, 45, 54/56 (POSTI AUTO SCOPERTI) - Il valore unitario medio base per tale tipologia di immobile è pari a circa 450,00 €/mq, che viene decurtato del 10% per l'aumento del calo dei prezzi legati alla crisi del mercato immobiliare nell'ultimo anno. Il valore **unitario indicativo** diviene quindi pari a **€ 400,00 per mq** circa, visto il discreto stato di conservazione e manutenzione interna ed esterna, la tipologia delle finiture e il piano di ubicazione (P1).

In merito alla metodologia di stima adottata per questa tipologia di immobili, cioè posti auto scoperti, si deve specificare che il valore unitario stimato rimane esclusivamente indicativo, in quanto il ragionamento estimativo condotto ha portato a definire un valore complessivo "a corpo e a posto auto" valevole per ciascuno dei subalterni ivi esaminati, e poi eventualmente "corretto" da parte del collegio peritale in base alle caratteristiche specifiche di ciascun immobile, in difetto o in eccesso rispetto al valore base stimato.

Tutto ciò premesso si può affermare che il **valore base stimato "a corpo e a posto auto"** per i subalterni ivi esaminati è pari a **€ 5.500,00**, in riferimento ad una superficie catastale a posto auto pari a circa 14 mq.

Di seguito la valutazione specifica per singolo subalterno, per ciascuno dei quali vale la premessa di cui sopra.

- **SUBB. 226, 227, 228:** Ciascuno dei subalterni ha una superficie catastale che si attesta attorno ai 14 mq, disponibili per n.1 posto auto scoperto all'interno di cortile chiuso da cancello elettrico. Per le caratteristiche costruttive, il piano, la superficie e lo stato di manutenzione, il più probabile valore di mercato è pari al valore base stimato "a corpo e a posto auto", cioè **€ 5.500,00**.

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 226: € 5.500,00**

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 227: € 5.500,00**

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 228: € 5.500,00**

- **SUB. 100:** L'unità immobiliare in esame ha in realtà una superficie utile pari a circa 50 mq, differente da quella catastale (69 mq), in quanto su una parte della stessa grava una servitù di passaggio degli impianti annessi alle pompe di calore. La superficie effettivamente utilizzabile è stata suddivisa per ricavare n. 4 posti auto scoperti, ciascuno di circa 12,5 mq. Per tale motivo il valore **unitario indicativo** diviene pari a **€ 400,00 per mq** circa, con un **valore stimato "a corpo e a posto auto"** pari a **€ 5.000,00**.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame ammonta quindi a:

€/mq 400,00 x mq 50 = € 20.000,00, coerente con il valore stimato "a corpo" per l'unità medesima, ricavato come: €/p.a. 5.000,00 x 4 p.a. = € 20.000,00 .

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 100: € 20.000,00**

- **SUB. 101:** L'unità immobiliare in esame ha in realtà una superficie utile pari a circa 50 mq, differente da quella catastale (64 mq), in quanto su una parte della stessa grava una servitù di passaggio degli impianti annessi alle pompe di calore. La superficie effettivamente utilizzabile è stata suddivisa per ricavare n. 3 posti auto scoperti, ciascuno di circa 16-17 mq. Per tale motivo il valore **unitario indicativo** diviene pari a **€ 360,00 per mq** circa, con un **valore stimato "a corpo e a posto auto"** pari a **€ 6.000,00**.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame ammonta quindi a:

€/mq 360,00 x mq 50 = € 18.000,00, coerente con il valore stimato "a corpo" per l'unità medesima, ricavato come: €/p.a. 6.000,00 x 3 p.a. = € 18.000,00 .

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 101: € 18.000,00**

SUB. 103 - IMMOBILE N. 46 (POSTO MOTO SCOPERTO) - Fatte salve le considerazioni scritte sopra sui posti auto scoperti per ciò che concerne il valore unitario indicativo pari a € 400,00 per mq, trattandosi in questo caso di n. 2 posti moto scoperti su piano primo (P1), disposti scomodamente uno

dietro l'altro e con una superficie utilizzabile per il ricovero delle moto minore rispetto alla consistenza catastale, si decrementa il valore del 50%, ottenendo quindi un valore **unitario indicativo** pari a **€ 200,00 per mq**. Tutto ciò premesso si ritiene congruo un **valore base stimato "a corpo e a posto moto"** pari a **€ 2.200,00**.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame ammonta quindi a:

€/p.m. 2.200,00 x p.m. 2 = € 4.400,00.

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 103: € 4.400,00**

SUBB. 153, 154, 198 - IMMOBILI N. 47, 48, 51 (POSTI AUTO COPERTI) - Il valore unitario medio base per tale tipologia di immobile è pari a circa 550,00 €/mq, che viene decurtato del 10% per l'aumento del calo dei prezzi legati alla crisi del mercato immobiliare nell'ultimo anno. Il valore **unitario indicativo** diviene quindi pari a **€ 490,00 per mq**, visto il discreto stato di conservazione e manutenzione interna ed esterna, la tipologia delle finiture e il piano di ubicazione (S1).

In merito alla metodologia di stima adottata per questa tipologia di immobili, cioè posti auto coperti in autorimessa collettiva, si deve specificare che il valore unitario stimato rimane esclusivamente indicativo, in quanto il ragionamento estimativo condotto ha portato a definire un valore complessivo "a corpo e a posto auto" valevole per ciascuno dei subalterni ivi esaminati, e poi eventualmente "corretto" da parte del collegio peritale in base alle caratteristiche specifiche di ciascun immobile, in difetto o in eccesso rispetto al valore base stimato.

Tutto ciò premesso si può affermare che il **valore base stimato "a corpo e a posto auto"** per i subalterni ivi esaminati è pari a **€ 8.000,00**, in riferimento ad una superficie a posto auto che si aggira intorno ai 17-19 mq circa. Di seguito la valutazione specifica per singolo subalterno, per ciascuno dei quali vale la premessa di cui sopra.

- **SUB. 153:** trattandosi di una consistenza catastale complessiva pari a 163 mq, da cui si sono ricavati n.10 posti auto coperti, si ottiene come più probabile valore di mercato:

€/mq 490,00 x 163 mq = € 79.870,00, approssimato a € 80.000,00, coerente con il valore stimato "a corpo" per l'unità medesima, ovvero: €/p.a. 8.000,00 x 10 p.a. = € 80.000,00.

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 153: € 80.000,00**

- **SUB. 154:** trattandosi di una consistenza catastale complessiva pari a 74 mq, da cui si sono ricavati n.4 posti auto coperti, si ottiene come più probabile valore di mercato:

€/mq 490,00 x 74 mq = € 36.260,00, non coerente con il valore stimato "a corpo" per l'unità medesima, ovvero: €/p.a. 8.000,00 x 4 p.a. = € 32.000,00, valore su cui si attesta ad oggi il mercato per immobili simili.

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 154: € 32.000,00**

- **SUB. 198:** trattandosi di una consistenza catastale complessiva pari a 126 mq, da cui si sono ricavati n.8 posti auto coperti, si ottiene come più probabile valore di mercato:

€/mq 490,00 x 126 mq = € 61.740,00, non coerente con il valore stimato “a corpo” per l’unità medesima, ovvero: €/p.a. 8.000,00 x 8 p.a. = € 64.000,00, valore su cui si attesta ad oggi il mercato per immobili simili.

Valore dell’unità immobiliare **SUB. 198: € 64.000,00**

SUBB. 161, 203, 204, 235, 241, 242, 243, 245 – IMMOBILI N. 49, 52, 53, 57, 59/61, 63 (BOX AUTO) - Il valore unitario medio base per tale tipologia di immobile è pari a circa 1000,00 €/mq, che viene decurtato del 10% per l’aumento del calo dei prezzi legati alla crisi del mercato immobiliare nell’ultimo anno; non viene applicata nessun’altra decurtazione, grazie alle più che buone condizioni manutentive, al pregio delle finiture degli spazi comuni e di manovra e all’età dell’edificio. Il valore **unitario indicativo** diviene quindi pari a **€ 900,00 per mq.**

In merito alla metodologia di stima adottata per questa tipologia di immobili, cioè box auto in autorimassa collettiva, si deve specificare che il valore unitario stimato rimane esclusivamente indicativo, in quanto il ragionamento estimativo condotto ha portato a definire un valore complessivo “a corpo e a box singolo” valevole per ciascuno dei subalterni ivi esaminati, e poi eventualmente “corretto” da parte del collegio peritale in base alle caratteristiche specifiche di ciascun immobile, in difetto o in eccesso rispetto al valore base stimato. Tutto ciò premesso si può affermare che il **valore base stimato “a corpo e a box singolo”** per i subalterni ivi esaminati è pari a **€ 13.000,00**, in riferimento ad una superficie del magazzino compresa in un range tra 15 e 16 mq. Di seguito la valutazione specifica per singolo subalterno, per ciascuno dei quali vale la premessa di cui sopra.

- **SUBB. 203, 204, 245:** ciascuno dei subalterni ha una superficie catastale che si attesta attorno ai 15-16 mq, disponibili per n.1 posto auto coperto in autorimassa collettiva. Si precisa che tra il sub. 203 e il sub. 204 è assente il muro divisorio, che può essere realizzato con una spesa minima. Detto ciò, si può affermare che per le caratteristiche costruttive, il piano, la superficie e lo stato di manutenzione, il più probabile valore di mercato ammonta a:

€/mq 900,00 x 15 mq = € 13.500,00, approssimato a € 13.000,00, coerente con il valore stimato “a corpo e a box singolo”.

Valore dell’unità immobiliare **SUB. 203: € 13.000,00**

Valore dell’unità immobiliare **SUB. 204: € 13.000,00**

Valore dell’unità immobiliare **SUB. 245: € 13.000,00**

- **SUBB. 161, 235, 242:** il valore unitario indicativo per box singolo, come specificato in premessa, è stato posto pari a € 900,00 per mq; lo stesso viene decurtato di poco più del 10% per tener conto del fatto che trattasi, per ciascuno dei subalterni in esame, di un box di superficie tale da contenere n. 2 posti auto (superficie catastale media di 30 mq circa), e quindi con una dimensione tale da rendere l’unità immobiliare più difficilmente collocabile sul mercato delle libere compravendite. Tutto ciò

premesse il valore unitario indicativo diviene pari a **€ 800,00 per mq**, e il più probabile valore di mercato ammonta a:

€/mq 800,00 x mq 30 = € 24.000,00, che risulta essere coerente con il valore stimato "a corpo" per l'unità in esame.

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 161: € 24.000,00**

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 235: € 24.000,00**

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 242: € 24.000,00**

- **SUBB. 241, 243:** per ciascun subalterno trattasi di box con più posti auto (n.2 o n.3) + una zona da adibire a locale di deposito/magazzino; il procedimento estimativo considera, per la prima porzione di superficie (n.3 p.a.), il ragionamento fatto nel paragrafo precedente, con un valore unitario indicativo di **€ 800,00 per mq**, mentre per la residua porzione di superficie (locale di deposito), il valore unitario medio base per tale tipologia di immobile (900,00 €/mq) decurtato del 10% per l'aumento del calo dei prezzi legati alla crisi del mercato immobiliare nell'ultimo anno, risultando così, anche in questo secondo caso, un valore unitario indicativo di € 800,00 per mq. Tutto ciò premesso il **valore unitario indicativo** diviene pari per tutto l'immobile a **€ 800,00 per mq**, e il più probabile valore di mercato ammonta a:

Sub. 241: €/mq 800,00 x mq 61 = € 48.800,00, arrotondato a € 49.000,00 in quanto valore che risulta essere coerente con il valore stimato "a corpo" per l'unità in esame.

Sub. 243: €/mq 800,00 x mq 46 = € 36.800,00, arrotondato a € 36.000,00 in quanto valore che risulta essere coerente con il valore stimato "a corpo" per l'unità in esame.

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 241: € 49.000,00**

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 243: € 36.000,00**

SUB. 177 - IMMOBILE N. 50 (CANTINA) - Il valore unitario medio base per tale tipologia di immobile è pari a circa 600,00 €/mq, calcolato a poco più del 35% del costo minimo di una abitazione in ottimo stato di manutenzione e nella zona d'interesse (OMI, primo trimestre 2015), in considerazione anche delle dimensioni molto ridotte e del piano in cui si trova ubicato (S1). Il valore **unitario indicativo** è quindi pari a **600,00 €/mq**. Data la superficie catastale dell'immobile, pari a **5/6 mq**, ne scaturisce che il più probabile valore di mercato ammonta a:

€/mq 600,00 x mq 5 = € 3.000,00, coerente con il valore stimato "a corpo" per l'unità medesima.

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 177: € 3.000,00**

SUB. 239 - IMMOBILE N. 58 (UFFICIO) - Il valore unitario medio base per tale tipologia di immobile, visto l'ottimo stato di conservazione e manutenzione interna ed esterna, la tipologia delle finiture e il piano di ubicazione (P1), è pari a circa 1.600,00 €/mq, aumentato a 1.700,00 per tener conto della presenza di un cortile di pertinenza adiacente all'ufficio medesimo. Quest'ultimo valore

viene decurtato del 10% per l'aumento del calo dei prezzi legati alla crisi del mercato immobiliare nell'ultimo anno, nonché di un ulteriore 15% per i lavori di opere interne da effettuare per rendere fruibile ed indipendente l'immobile da altri subalterni a cui è attualmente collegato e comunicante. Il valore **unitario indicativo** diviene quindi pari a **€ 1.300,00 per mq**. Perciò ne scaturisce che il suo più probabile valore di mercato ammonta a:

€/mq 1.300,00 x mq 38 = € 49.400,00, arrotondato a € 50.000,00 in coerenza con il valore stimato "a corpo" per l'unità medesima.



Valore dell'unità immobiliare **SUB. 239: € 50.000,00**

SUB. 244 - IMMOBILE N. 62 (APPARTAMENTO MONOLOCALE) - Il valore unitario medio base per tale tipologia di immobile, visto l'ottimo stato di conservazione e manutenzione interna ed esterna, la tipologia delle finiture e il piano di ubicazione (P1), è pari a circa 1.600,00 €/mq, che viene decurtato del 10% per l'aumento del calo dei prezzi legati alla crisi del mercato immobiliare nell'ultimo anno, nonché di un ulteriore 15% circa per i lavori di opere interne da effettuare per rendere fruibile ed indipendente l'immobile da altri subalterni a cui è attualmente collegato e comunicante (con una diversa distribuzione degli spazi interni). Il valore **unitario indicativo** diviene quindi pari a **€ 1.200,00 per mq**. Perciò ne scaturisce che il suo più probabile valore di mercato ammonta a:

€/mq 1.200,00 x mq 33 = € 39.600,00, arrotondato a € 39.000,00, in coerenza con il valore stimato "a corpo" per l'unità medesima.



Valore dell'unità immobiliare **SUB. 244: € 39.000,00**

Si riportano di seguito le tabelle riepilogative delle stime, suddivise in base alla categoria catastale, con i dati ritenuti rilevanti ai fini della valutazione stessa



n. identificativo	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Piano	Consistenza catastale (mq)	Superficie catastale (mq)	Tipologia e numeri di posti auto o box	Valore unitario indicativo stimato (€/mq)	Valore stimato a posto auto o box (€)	Valore complessivo stimato "a corpo" (€)
44	108	2293	100	2	C/6	1	P1	-	69	p.a. scoperti - n.4 (S=50 mq~)	400,00	5.000,00	20.000,00
45	108	2293	101	2	C/6	1	P1	64	64	p.a. scoperti - n.3 (S=50 mq~)	360,00	6.000,00	18.000,00
46	108	2293	103	2	C/6	1	P1	27	37	posti moto - n.2	200,00	2.200,00	4.400,00
47	108	2293	153	2	C/6	1	S1	163	-	p.a. coperti - n.10	490,00	8.000,00	80.000,00
48	108	2293	154	2	C/6	1	S1	74	-	p.a. coperti - n.4	490,00	8.000,00	32.000,00
49	108	2293	161	2	C/6	2	S1	28	29	1 box per 2 p.a.	800,00	12.000,00	24.000,00
51	108	2293	198	2	C/6	1	S1	126	127	p.a. coperti - n.8	490,00	8.000,00	64.000,00
52	108	2293	203	2	C/6	2	S1	15	16	box - n.1	900,00	13.000,00	13.000,00
53	108	2293	204	2	C/6	2	S1	15	16	box - n.1	900,00	13.000,00	13.000,00
54	108	2293	226	2	C/6	1	P1	14	14	p.a. scoperto - n.1	400,00	5.500,00	5.500,00
55	108	2293	227	2	C/6	1	P1	14	14	p.a. scoperto - n.1	400,00	5.500,00	5.500,00
56	108	2293	228	2	C/6	1	P1	14	14	p.a. scoperto - n.1	400,00	5.500,00	5.500,00
57	108	2293	235	2	C/6	2	S1	31	32	box - n.2	800,00	12.000,00	24.000,00
59	108	2293	241	2	C/6	2	P1	64	61	1 box per 3 p.a. +magazz./deposito	800,00 800,00	49.000,00	49.000,00
60	108	2293	242	2	C/6	2	P1	28	31	1 box per 2 p.a.	800,00	24.000,00	24.000,00
61	108	2293	243	2	C/6	2	P1	49	46	1 box per 2 p.a. +magazz./deposito	800,00 800,00	36.000,00	36.000,00
63	108	2293	245	2	C/6	2	S1	15	16	box - n.1	900,00	13.000,00	13.000,00
Totale (€)												430.900,00	

n. identificativo	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Piano	Consistenza catastale (mq)	Superficie catastale (mq)	Tipologia	Valore unitario indicativo stimato (€/mq)	Valore complessivo
50	108	2293	177	2	C/2	1	S1	5	6	cantina	600,00	3.000,00
58	108	2293	239	2	A/10	1	P1	1,5	38	ufficio	1.300,00	50.000,00
62	108	2293	244	2	A/2	1	P1	1,5	33	abitazione (monolocale)	1.200,00	39.000,00
Totale (€)												92.000,00

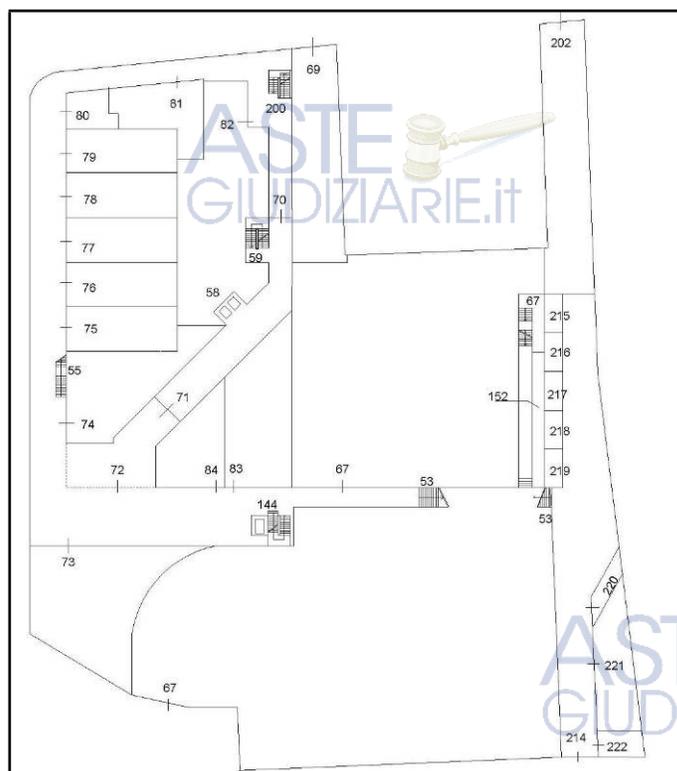
5.2 VIA MASTINO

Unità immobiliare n. 64

5.2.1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DATI CATASTALI - VIA MASTINO

n. identificativo	Foglio	Mappale	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita €	Ubicazione catastale
5	VIA DE GASPERI e VIA MASTINO									
5.2	VIA MASTINO									
64	108	2293	247	2	C/1	1	27	31	843,63	Via Mastino 19, PT

PIANO TERRA (PT): SUB. 247 (EX SUB. 80) - VIA MASTINO



Elaborato planimetrico PIANO TERRA - Mappale 2293, sub. 247 (ex sub. 80)

5.2.2. DESCRIZIONE DEL BENE - VIA MASTINO PIANO

TERRA (PT): SUB. 247 (EX SUB. 80) - VIA MASTINO

Il negozio appartiene al palazzo descritto nel paragrafo 5.1.2, al quale si rimanda per maggiori informazioni, ed è ubicato fronte strada via Mastino, in adiacenza e nelle immediate vicinanze di varie attività commerciali, quali bar, pizzeria d'asporto, enoteca, etc., nonché una banca. Il negozio è costituito da un locale unico, con bagno. Ed ampia vetrina prospiciente un largo marciapiede che delimita la via.

5.2.3. STATO DEI BENI E PROVENIENZA - VIA MASTINO

L'area su cui insiste il complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è stata acquistata dall'attuale proprietario in forza del seguente rogito:

- ATTO DI COMPRAVENDITA ED APPALTO stipulato a Sassari il 11/05/2005, a rogito del Notaio Manlio Pitzorno, rep. n. 45564;
- CONVENZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE - ATTO NOTARILE, stipulato a Sassari il 27/01/1999, a rogito del Notaio Antonello Scanu, Rep. n. 217061, trascritto a Sassari il 03/02/1999, reg. gen. n. 1663, reg. part. n. 1309, registrato a Sassari il 08/02/1999 al n. 624; a favore di COMUNE DI SASSARI contro **** OMISSIS ****;
- CONVENZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE - ATTO NOTARILE, stipulato a Sassari il 17/11/2003, a rogito del Notaio Antonello Scanu, Rep. n. 41450; trascritto a Sassari il 04/12/2004, reg. gen. n. 24406, reg. part. n. 18699, registrato a Sassari il 03/12/2003 al n. 2896; a favore di COMUNE DI SASSARI contro **** OMISSIS ****;
- SCRITTURA PRIVATA - VINCOLO DI DESTINAZIONE PERPETUA a posti auto coperti e scoperti, sottotetti e carico scarico merci; SCRITTURA PRIVATA - ATTO D'IMPEGNO per asservimento ad uso parcheggio pubblico, scritture autenticate in Sassari dal notaio Manlio Pitzorno; trascritte nelle seguenti date: 05/01/2005, Reg. Gen. n. 194, Reg. Part. N. 119; 27/06/2005, Reg. Gen. n. 15706 Reg. Part. n. 11739; 16/08/2005, Reg. Gen. n. 18096, Reg. Part. n. 13446; 21/03/2006, Reg. Gen. n. 5227, Reg. Part. n. 3442; 29/11/2006, Reg. Gen. n. 2043, Reg. Part. n. 13087 29/11/2006, Reg. Gen. n. 20432, Reg. Part. n. 13088.

L'unità immobiliare è attualmente utilizzata come Rivendita di Sali e Tabacchi a titolo gratuito.

5.2.4. DATI URBANISTICI ED EDILIZI - VIA MASTINO

Per i dati relativi richiesti si veda il capitolo 5, paragrafo 5.1.4 della presente relazione.

5.2.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE E VALORE DELL'IMMOBILE - VIA MASTINO

L'immobile è stato valutato con il metodo della stima sintetico-comparativa attraverso il criterio del "valore del costo di mercato"; tale costo è stato effettuato sulla base delle caratteristiche relative alla posizione dell'immobile all'interno della medesima zona omogenea, utilizzando elementi di confronto riferiti a beni analoghi oggetto di recenti transazioni ed ai prezzi medi al metro quadro praticati sulla piazza e alle quotazioni degli immobili pubblicate dall' Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio Nazionale (ultimi dati primo semestre 2015) e sulle riviste di settore.

Per la valutazione si terrà conto sia dei rilievi diretti che della documentazione in possesso.

L'unità di misura utilizzata è il mq commerciale, per la cui definizione si rimanda all'All. C del DPR 138/98. Si precisa che, nonostante sia stato effettuato il calcolo della superficie commerciale e sia stato riportato in CTU il valore unitario medio base per mq dell'immobile, quest'ultimo è puramente indicativo e la valutazione complessiva è da intendersi "a corpo".

Di seguito la valutazione per ciascuna unità immobiliare, secondo il criterio sopra esposto ed in base alla tipologia e destinazione d'uso della stessa.

SUB. 247 (EX SUB. 80) - IMMOBILE N. 64 (NEGOZIO): il valore unitario medio base per tale tipologia di immobile, viste le pressochè ottime condizioni manutentive, il buon pregio delle finiture interne ed esterne, l'età dell'edificio e la zona, considerata molto attiva dal punto di vista degli scambi commerciali, è pari a circa 2.200,00 €/mq, che viene decurtato del 10% per l'aumento del calo dei prezzi legati alla crisi del mercato immobiliare nell'ultimo anno, ottenendo un valore **unitario indicativo** pari a **€ 1.950,00 per mq**; data la superficie complessiva catastale dell'immobile pari a **mq 31**, ne scaturisce che il suo più probabile valore di mercato ammonta a:

€/mq 1.950,00 x mq 31 = € 60.450,00, arrotondati a € 60.000,00, che è coerente con il valore stimato "a corpo" per l'unità immobiliare in esame.

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 247: € 60.000,00**

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa della stima, con i dati ritenuti rilevanti ai fini della stessa.

n. identificativo	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Piano	Consistenza catastale (mq)	Superficie catastale (mq)	Tipologia	Valore unitario indicativo stimato (€/mq)	Valore complessivo stimato "a corpo" (€)
64	108	2293	247	2	C/1	1	PT	27	31	Negozio (tabacchino)	1.950,00	60.000,00
Totale (€)											60.000,00	

6. PREDDA NIEDDA

Unità immobiliari nn. 65/87

6.1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DATI CATASTALI - PREDDA NIEDDA

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati in Zona Industriale Predda Niedda e constano di diverse unità immobiliari all'interno di un edificio di recente costruzione, realizzato dopo il 2009, ed ancora in fase di costruzione per ciò che concerne opere interne in alcuni locali (per lo più tramezzi, posa d'infissi ed impianti).

Il fabbricato, a prevalente connotazione commerciale, si trova ad angolo tra due delle strade più trafficate della Zona Industriale, e precisamente quelle denominate n. 1 e n. 2, in prossimità di una rotonda di recente realizzazione.

Il fabbricato consta di quattro piani fuori terra, adibiti a negozi, laboratori ed uffici, nonché due piani semiinterrati, destinati per lo più a posti auto.

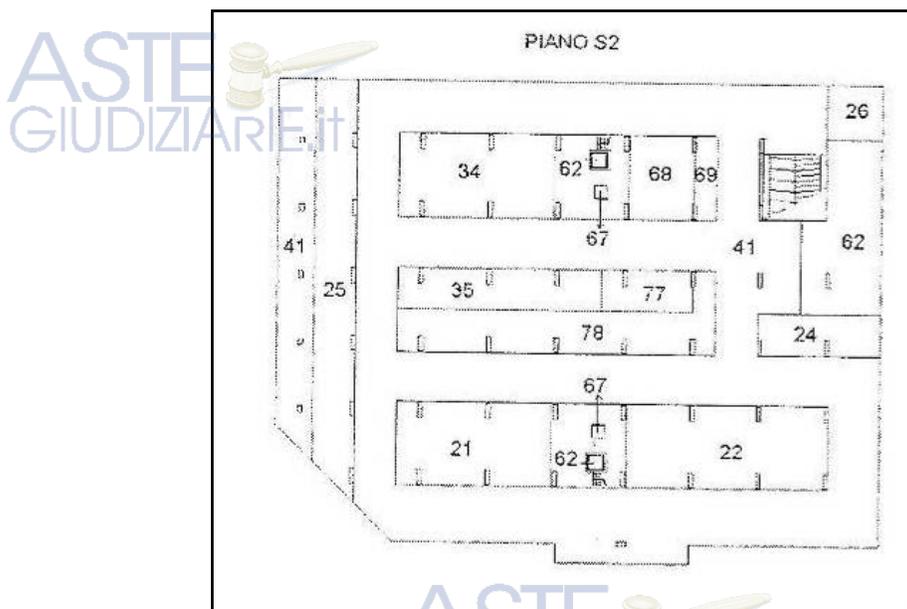
Tutti i beni risultano essere intestati catastalmente alla ditta OMISSIS con diritto di proprietà di 1/1 e verranno stimati per intero.

Le porzioni di fabbricato che interessano la società in concordato preventivo, vengono individuate per mezzo dei seguenti identificativi catastali del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.):

n. identificativo	Foglio	Mappale	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita €	Ubicazione catastale
6	PREDDA NIEDDA									
65	68	1572	6		C. COSTR					Predda Niedda, PT
66	68	1572	12		C. COSTR					Predda Niedda, P3
67	68	1572	13		C. COSTR					Predda Niedda, P3
68	68	1572	18	2	C/6	1	101	102	448,59	Predda Niedda, S1
69	68	1572	21	2	C/6	1	180	183	799,48	Predda Niedda, S2
70	68	1572	22	2	C/6	1	233	238	1034,90	Predda Niedda, S2
71	68	1572	25	2	C/6	1	238	243	1057,90	Predda Niedda, S2
72	68	1572	28		C. COSTR					Predda Niedda, PT
73	68	1572	55	2	C/6	1	12	12	53,30	Predda Niedda, S1
74	68	1572	57	2	C/6	1	12	12	53,30	Predda Niedda, S1
75	68	1572	60	2	C/6	1	79	80	350,88	Predda Niedda, S1
76	68	1572	61	2	C/6	1	50	50	222,08	Predda Niedda, S1
77	68	1572	64	2	D/8				2332,8	Predda Niedda, PT
78	68	1572	70		C. COSTR					Predda Niedda, P2
79	68	1572	71		C. COSTR					Predda Niedda, P2
80	68	1572	72		C. COSTR					Predda Niedda, P2
81	68	1572	77	2	C/6	1	52	53	230,96	Predda Niedda, S2
82	68	1572	78	2	C/6	1	195	199	866,10	Predda Niedda, S2

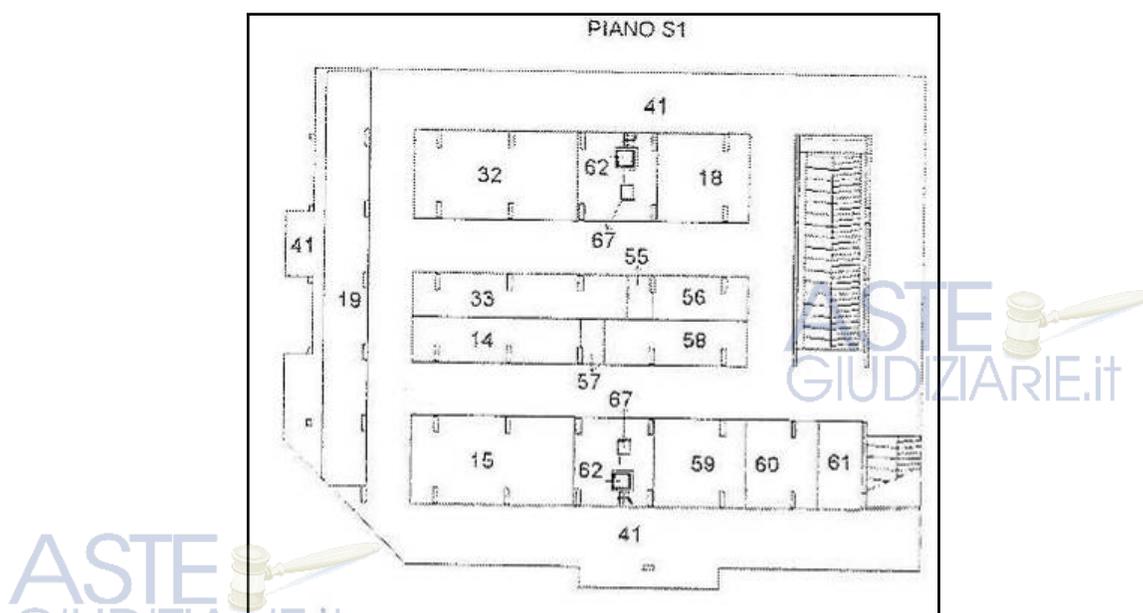
83	68	1572	82	2	C/3	2	526	567	2.798.10	Predda Niedda, PT
84	68	1572	83		C. COSTR					Predda Niedda, P2
85	68	1572	84		C. COSTR					Predda Niedda, P2
86	68	1572	85		C. COSTR					Predda Niedda, P2
87	68	1572	79	2	D/1				2.660,00	Predda Niedda, P4

PIANO SECONDO SEMINTERRATO (S2): SUBB. 21, 22, 25, 77, 78 - PREDDA NIEDDA



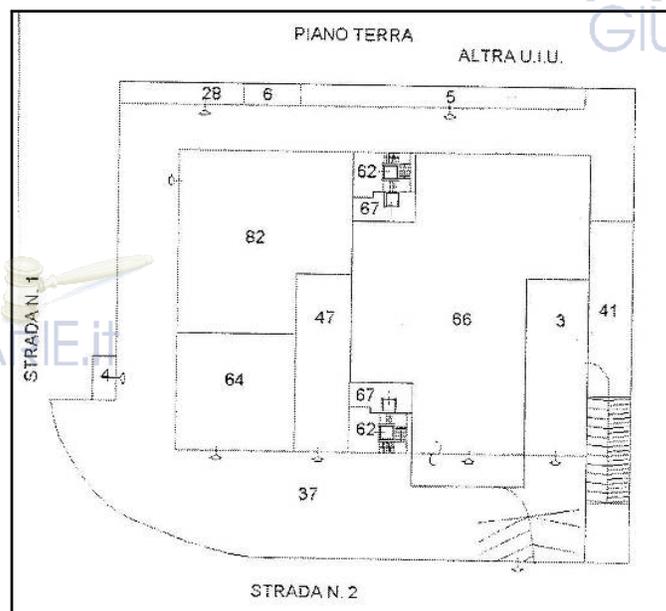
Elaborato planimetrico PIANO SECONDO SEMINTERRATO - Mappale 1572, subb. 21, 22, 25, 77,78

PIANO PRIMO SEMINTERRATO (S1): SUBB. 18, 55, 57, 60, 61 - PREDDA NIEDDA



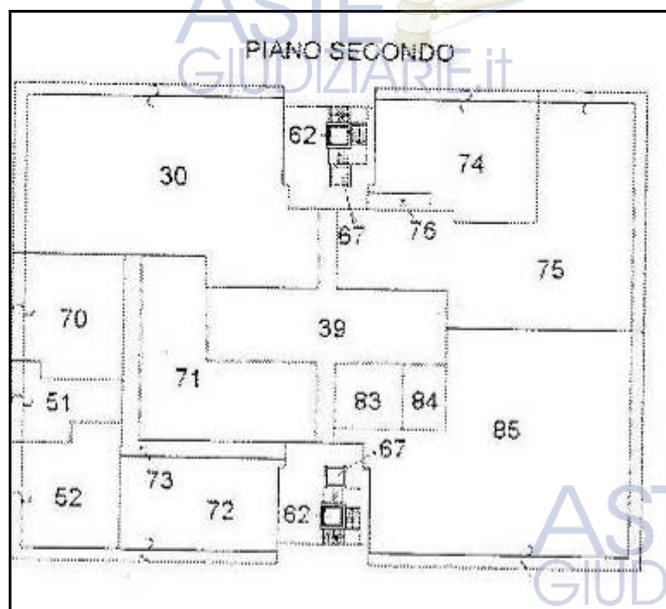
Elaborato planimetrico PIANO PRIMO SEMINTERRATO - Mappale 1572, subb. 18, 55, 57, 60, 61

PIANO TERRA (PT): SUBB. 6, 28, 64, 82 - PREDDA NIEDDA



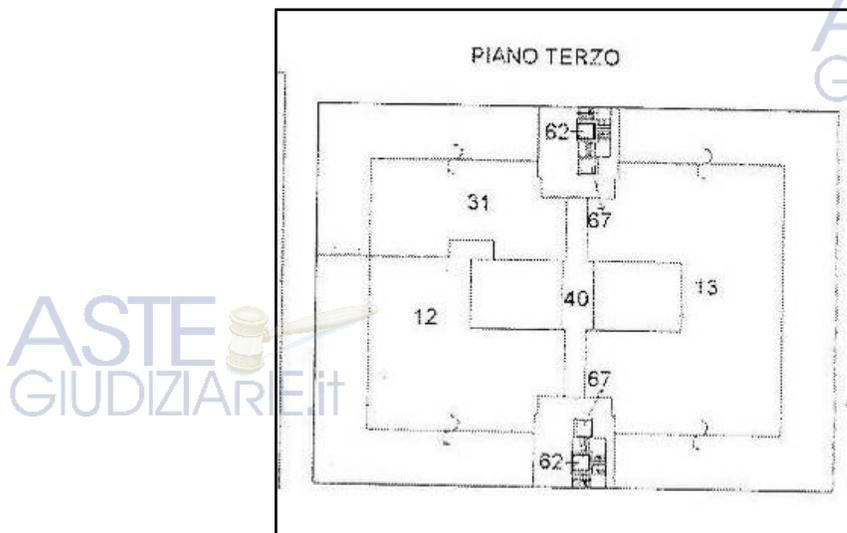
Elaborato planimetrico PIANO TERRA - Mappale 1572, subb. 6, 28, 64, 82

PIANO SECONDO (P2): SUBB. 70, 71, 72, 83, 84, 85 - PREDDA NIEDDA



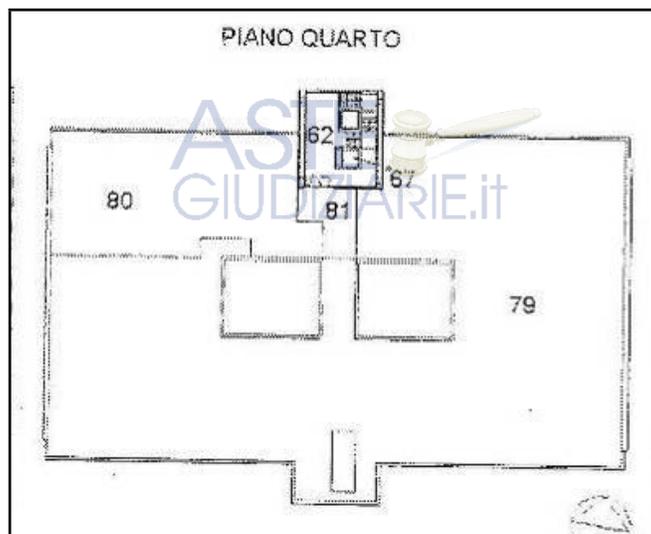
Elaborato planimetrico PIANO SECONDO - Mappale 1572, subb. 70, 71, 72, 83, 84, 85

PIANO TERZO (P3): SUBB. 12, 13 - PREDDA NIEDDA



Elaborato planimetrico PIANO TERZO - Mappale 1572, subb. 12, 13

PIANO QUARTO (P4): SUB. 79 - PREDDA NIEDDA



Elaborato planimetrico PIANO QUARTO - Mappale 1572, sub. 79

6.2 DESCRIZIONE DEL BENE - PREDDA NIEDDA

In data 16 /01/2016, in accordo ed alla presenza del Sig. OMISSIS liquidatore della
... OMISSIS è stato effettuato il sopralluogo presso l'edificio oggetto di stima da parte del collegio peritale, assistito da due collaboratori, Arch. Elisabetta Mattu ed Ing. Francesco Frau.

In tale occasione venivano effettuati i rilievi fotografici e metrici ritenuti necessari per adempiere allo svolgimento dell'incarico.

Si precisa in questa sede che, vista i tempi ristretti e l'urgenza richiesta nell'espletamento delle operazioni peritali, che non ha consentito di richiedere l'autorizzazione per la nomina di un ausiliario, e considerato che la stima viene effettuata "a corpo", come verrà meglio chiarito nei paragrafi seguenti, non è stato eseguito il rilievo planimetrico di tutti gli immobili, ma solo di alcuni locali a campione, per la verifica delle dimensioni ritenute più importanti.

La stima è stata effettuata sulla base delle planimetrie allegate al progetto approvato, considerando le varianti successive presentate in DUAAP.

Da una attenta analisi visiva dello stato dei luoghi, non si riscontrano comunque differenze rilevanti tra le planimetrie reali e quelle di progetto, se non per distribuzione interna di alcuni locali, come specificato più avanti.

Il fabbricato in oggetto è ubicato in Zona Industriale Predda Niedda, ad angolo tra la strada n. 1 e la strada n. 2, nel fulcro di quest'area urbana che ha assunto già da parecchi anni un carattere prettamente commerciale. La rotatoria realizzata recentemente all'incrocio tra le due strade ha reso più fluido il traffico veicolare, in uno snodo ad elevata intensità di circolazione anche di mezzi pesanti.

L'edificio è stato edificato in seguito a concessione edilizia del 2006.

La struttura, destinata a complesso commerciale, uffici e attività alberghiera, è composta da un unico corpo di fabbrica costituito da tre piani fuori terra e due piani interrati, destinati ad autorimessa.

L'intero edificio è realizzato con struttura portante di travi e pilastri in c.a. con solai in latero-cemento gettati in opera.

Risulta completato fatta eccezione per i piani secondo e terzo fuori terra, dove alcuni spazi risultano ancora in fase di costruzione.

Il suo stato di manutenzione e conservazione è ottimo, vista anche la recente epoca di costruzione. Le caratteristiche di ciascun immobile verranno descritte di seguito, in riferimento allo sviluppo dei diversi piani.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è di recente realizzazione (2010) con alta visibilità, inserito in un tessuto locale a forte propensione commerciale, produttiva e terziaria, in prossimità di diverse sedi di aziende tuttora in attività.

Più precisamente si trova in località „Predda Niedda“ nella Zona Industriale di Sassari, gestita dal Consorzio ZIR (Zona Industriale Regionale), sortaverso la fine degli anni settanta in una vasta area a ovest della città.

L'area di pertinenza del bene si trova nella parte centrale della Zona Industriale, all'incrocio tra la Strada Consortile n. 1 e la Strada Consortile n. 2 "Predda Niedda", su una rotatoria di nuova realizzazione, in prossimità dell'innesto con la Strada Statale 131 (E21) "Carlo Felice" Sassari - Cagliari", principale arteria di collegamento pneumatico dell'intera regione, nonché dello svincolo per la Strada Statale 291 Sassari-Alghero, e quindi in un area ad alta densità di traffico e in ottima posizione per quanto riguarda i principali collegamenti con la città (3 km), i porti e gli aeroporti

nonché i maggiori centri industrialisardi e i nodi intermodali di trasporto marittimo(stazione marittima di Porto Torres distante 14 km) e aereo(aeroporto di Alghero – Fertilia distante 36 km).

La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria (infrastrutture), ed è facilmente raggiungibile dalla città anche con mezzi pubblici.

PIANO SECONDO SEMINTERRATO (S2): SUBB. 21, 22, 25, 77, 78 – PREDDA NIEDDA

Il piano è adibito ad autorimessa, realizzata con posti auto aperti il cui accesso è ottenuto mediante rampa a doppio senso di circolazione, di larghezza 6,50 m e pendenza inferiore al 20%.

L'autorimessa è così classificata: mista, interrata e chiusa, non sorvegliata, con spazi interni a posti auto.

Il piano è realizzato con materiali e strutture aventi caratteristiche di resistenza al fuoco non inferiori a REI 90; la separazione tra l'autorimessa e i vani scala verso i piani soprastanti avviene attraverso filtri a prova di fumo (in sovrappressione o con areazione su cavedio), costituiti da strutture e porte con caratteristiche di resistenza al fuoco non inferiori a REI 120.

Le porte tagliafuoco sono dotate di congegno di autochiusura; l'altezza netta del piano è di 2,70 m. Gli utenti possono accedere al piano, oltre che dalla rampa, anche dai due vani scala tramite filtri a prova di fumo in sovrappressione rispetto agli ambienti comunicanti.

Le corsie di manovra hanno un'ampiezza di manovra compresa tra 5 m e 6,40 m e la ventilazione dei piani è assicurata da aperture di areazione naturale ricavate per il secondo piano interrato tramite griglie verticali a tutt'altezza collegate a cavedi areati e tramite annessa apertura su rampa areata.

Le aperture sono coperte da griglia in ferro.

Il pavimento è realizzato in calcestruzzo con pavimentazione in gress, con una pendenza adeguata per permettere il convogliamento delle acque bianche ed oleose, liquidi in appositi collettori di scarico dotati di griglie carrabili.

Sono presenti le uscite di sicurezza ossia una uscita verso scala con filtro a prova di fumo verso esterno al piano primo, una uscita verso scala con filtro a prova di fumo verso esterno al piano terra, una uscita attraverso la rampa dal primo piano interrato al secondo piano interrato di lunghezza 20 m. Le vie di uscita verso la scala sono dotate di porte REI 120 di larghezza 1,20 m, anorma.

I pilastri sono rivestiti con intonaco e tinteggiati con idropittura lavabile, mentre i muri perimetrali risultano in cls a vista non tinteggiati così come l'intradosso del solaio di interpiano tra S2 e S1.

Gli infissi sono costituiti da porta taglia fuoco REI 120 dotate di congegno di autochiusura.

E' presente l'impianto antincendio ad idranti, elettrico secondo D.Lgs. 37/08.

L'autorimessa è protetta da rete idranti.

Per ciò che concerne lo stato di manutenzione e conservazione, il piano si presenta in un buone condizioni.

La categoria catastale di tutti i subalterni è la C/6, ovvero “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro”.

Le superfici commerciali sono identificate con la superficie netta (consistenza) del singolo subalterno, considerando il numero di posti auto ricavabili da ciascuno di essi; si ottengono in tal modo:

SUB. 21: comprende **14 POSTI AUTO**, ciascuno di superficie netta pari a circa **12,5 mq**;

SUB. 22: comprende **18 POSTI AUTO**, ciascuno di superficie netta pari a circa **12,5 mq**;

SUB. 25: comprende **12 POSTI AUTO**, ciascuno di superficie netta pari a circa **15,5 mq**;

SUB. 77: comprende **4 POSTI AUTO**, ciascuno di superficie netta pari a circa **12,5 mq**;

SUB. 78: comprende **15 POSTI AUTO**, ciascuno di superficie netta pari a circa **12,5 mq**.

PIANO PRIMO SEMINTERRATO (S1): SUBB. 18, 55, 57, 60, 61 – PREDDA NIEDDA

Il piano primo interrato (S1) è adibito ad autorimessa realizzata con posti auto il cui accesso carrabile è ottenuto mediante rampa a doppio senso di circolazione con larghezza di 6,50 m e pendenza inferiore al 20% e quello pedonale attraverso due rampe di scale e due ascensori.

L'autorimessa è così classificata: mista, interrata e chiusa, non sorvegliata, con spazi interni a posti auto.

Il piano è realizzato con materiali e strutture aventi caratteristiche di resistenza al fuoco non inferiori a REI 90 la separazione tra l'autorimessa e i due vani scala e ascensore verso i piani soprastanti avviene attraverso filtri a prova di fumo (in sovrappressione o con areazione su cavedio), costituiti da strutture e porte con caratteristiche di resistenza al fuoco non inferiori a REI 120, le porte taglia fuoco sono dotate di congegno di auto chiusura l'altezza netta del piano è di 2,70 m. Gli utenti possono accedere al piano oltre che dalla rampa, anche dai due vani scala tramite filtri a prova di fumo in sovrappressione rispetto agli ambienti comunicanti.

Le corsie di manovra hanno un'ampiezza di manovra compresa tra 5 m e 6,40 m.

La ventilazione dei piani è assicurata da aperture di areazione naturale ricavate per il primo piano interrato tramite griglie a soffitto collegate a cavedi areati tramite aperture laterali comunicanti con l'esterno. Le aperture sono coperte da griglia in ferro.

Il pavimento è realizzato in calcestruzzo con pavimentazione in gres, con una pendenza adeguata per permettere il convogliamento delle acque bianche ed oleose, liquidi in appositi collettori di scarico dotati di griglie carrabili. L'autorimessa è dotata di uscite di sicurezza ossia una uscita verso scala con filtro a prova di fumo verso esterno al piano primo, una uscita verso scala con filtro a prova di fumo verso esterno al piano terra, una uscita attraverso la rampa dal 1 piano interrato (S1) verso l'esterno.

Le vie di uscita verso la scala sono dotate di porte REI 120 di larghezza 1,20 m

I pilastri sono rivestiti con intonaco e tinteggiati con idropittura lavabile, mentre i muri perimetrali risultano in cls a vista non tinteggiati così come l'intradosso del solaio di interpiano tra 1S e piano terra.

Gli infissi sono costituiti da porta taglia fuoco REI 120 dotate di congegno di autochiusura.

E' presente l'impianto antincendio ad idranti, elettrico secondo D.Lgs. 37/08.

Per ciò che concerne lo stato di manutenzione e conservazione, il piano si presenta in un buone condizioni.

La categoria catastale di tutti i subalterni è la C/6, ovvero "stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)".

Le superfici commerciali sono identificate con la superficie netta (consistenza) del singolo subalterno, considerando il numero di posti auto ricavabili da ciascuno di essi; si ottengono in tal modo:

SUB. 18: è costituito da **8 POSTI AUTO**, ciascuno di superficie netta pari a circa **12,5 mq**;

SUB. 55: è costituito da **1 POSTO AUTO** di superficie netta pari a circa **12,5mq**;

SUB. 57: è costituito da **1 POSTO AUTO** di superficie netta pari a circa **12,5mq**;

SUB. 60: è costituito da **6 POSTI AUTO**, ciascuno di superficie netta pari a circa **12,5 mq**;

SUB. 61: è costituito da **4 POSTI AUTO**, ciascuno di superficie netta pari a circa **12,5 mq**.

PIANO TERRA (PT): SUBB. 6, 28, 64, 82 - PREDDA NIEDDA

Il piano terra (PT) è stato realizzato per essere destinato ad attività commerciale ed artigianale.

I subalterni identificati con i numeri **6 e 28** non vengono considerati nella stima in quanto non costituiscono superficie commerciale, ma solo funzionale all'assetto strutturale dell'edificio.

I subalterni **64 e 82** costituiscono invece immobili oggetto di stima e vengono di seguito sommariamente descritti:

SUB. 64: viene utilizzato attualmente per accogliere due negozi in attività, con ingresso dalla strada n.2; è composto da due vani, con facciate vetrate e frontalmente alcuni posti auto scoperti, ciascuno con annesso un depositi e rispettivi servizi igienici, in buono stato di manutenzione.

Le pavimentazioni sono in gres porcellanato, mentre la struttura risulta interamente intonacata e tinteggiata con idropittura lavabile, ad eccezione delle pareti vetrate, fronte piazzale adibito a posteggio, con ingresso dalla strada n.1.

Il solaio di intradosso tra piano terra e primo piano risulta tinteggiato di colore bianco.

Risultano presenti porte d'ingresso vetrate, due porte di accesso ai depositi e due porte per il servizio, infissi ed intelaiature dei due accessi carrabili al piano terra su strada n.1.

Gli impianti elettrici, idraulici e di climatizzazione norma D.Lgs 37/08; sono presenti i servizi igienici a servizio del personale dell'attività.

Gli impianti di condizionamento e/o ventilazione sono del tipo centralizzato con pompe di calore posizionate all'aperto.

Per ciò che concerne lo stato di manutenzione e conservazione, i locali si presentano in un buone condizioni.

SUB. 82: è composto da 8 diversi ambienti, aperti e intercomunicanti, oltre due ambienti adibiti a servizi igienici; i tre ambienti più piccoli, adibiti a deposito ed ubicati in prossimità del vano scala, presentano muri divisorii non a tutta altezza, così come il locale tra i due ingressi carrabili.

L'accesso all'immobile, dalla strada n.1, risulta chiuso tramite rete metallica e lucchetto.

Da tale rete metallica si accede a una cavedio coperto con superficie di calpestio realizzata attraverso la grata metallica di areazione dei locali interrati.

La parete di tamponamento su tale cavedio risulta essere realizzata tramite pannelli in acciaio zincato preverniciato, coibentati con schiuma poliuretanicca, dei quali uno risulta visibilmente danneggiato consentendo la vista degli ambienti interni.

L'immobile in esame risulta ad oggi comunicante con due locali adiacenti, dalla parte del vano scala (subalterni 66 e 67).

La pavimentazione è in gres porcellanato.

La struttura risulta interamente rivestita con intonaco e tinteggiata con idropittura lavabile, ad eccezione delle porzioni di parete rivestite con placcaggi di colore bianco e di quelle realizzate con i pannelli coibentati.

Il solaio di intradosso tra piano terra e primo piano risulta in cls a vista e non tinteggiato, tranne i servizi igienici che risultano intonacati e tinteggiati di colore bianco.

Sono assenti porte, infissi ed intelaiature dei due accessi carrabili al piano terra, sulla strada n.1. Sono presenti quattro infissi in alluminio: due relativi alle finestre che danno sull'ingresso carrabile dell'immobile e due che danno invece sulle bocche di lupo annesse alla corte aperta e coperta.

Vi è la predisposizione degli impianti elettrici ed idraulici e sono presenti i sanitari nei bagni a servizio del personale dell'attività.

Le superfici commerciali considerate nella stima per i due immobili del piano terra sono:

SUB. 64: ci si basa sulla superficie lorda, come da ultime planimetrie di progetto approvato, dei locali identificati con la categoria catastale D/8, ovvero "fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", e cioè **285 mq.**

SUB. 82: ci si basa sulla superficie lorda, come da ultime planimetrie di progetto approvato, dei locali identificati con la categoria catastale C/3, ovvero "laboratori per arti e mestieri", e cioè **592 mq.**

PIANO SECONDO (P2): SUBB. 70, 71, 72, 83, 84, 85 - PREDDA NIEDDA

Il piano secondo (P2) è stato progettato per essere destinato ad attività varie, per lo più studi di consulenza, ma ad oggi risulta ancora in fase di costruzione, nonostante gli spazi comuni come i corridoi e le porte di accesso ai vari subalterni siano completamente finiti e rifiniti.

Gli utenti possono accedere al piano da due vani scala-ascensore posti uno sul lato fronte strada n.1, l'altro sul lato opposto dell'edificio.

Al centro del piano è presente una corte interna vetrata (sub. 39, censito come bene comune) che funge da pozzo luce e sul quale si affacciano vari subalterni tramite finestre e porte-finestre in alluminio.

I corridoi sono stati ricavati con pareti divisorie in cartongesso, su pavimentazione flottante e piastrelle in gres porcellanato grigio, su solaio in cls e con la predisposizione per il collegamento degli impianti idraulici ed elettrici a servizio dei locali da completare.

Ciascuno di questi ultimi è provvisto di porta di accesso blindata, in ottimo stato di conservazione e manutenzione, ma è sprovvisto di pavimentazione; sarà da completare con pavimento flottante, in base alle specifiche esigenze del singolo acquirente.

Le pareti divisorie degli immobili da stimare risultano, per la parte di loro pertinenza, ancora da coibentare e da completare con pannelli di cartongesso e successiva tinteggiatura.

L'immobile identificato con il subalterno 70 presenta vetrate con infissi in alluminio e una porta finestra di accesso a terrazzino comune di piano, sulla strada n.1, mentre il sub. 71 presenta vetrate su due lati, con accesso alla corte interna comune di piano, con infissi in alluminio e una porta finestra.

Il locale con numero identificativo sub.72 ha vetrate con infissi in alluminio e una porta finestra di accesso alla terrazza comune di piano, sulla strada n.2.

I restanti subalterni, 83, 84 ed 85, non sono materialmente suddivisi e si presentano come unico ambiente, con unica porta di accesso su corridoio comune.

Essi si affacciano sia sulla corte interna, attraverso vetrate con infissi in alluminio e una porta finestra di accesso, sia sulla terrazza comune di piano.

I locali sono sprovvisti di impianti elettrici, idraulici e di condizionamento; sono comunque presenti tutte le predisposizioni per gli allacciamenti ed i collegamenti alle reti principali.

Per ciò che concerne lo stato di manutenzione e conservazione, si osserva che le parti comuni si presentano in ottimo stato di conservazione e manutenzione e le parti relative ai singoli subalterni risultano allo stato dei fatti in ottime condizioni, anche se ancora da ultimare e rifinire.

Le superfici commerciali considerate nella stima, calcolate sulla base della superficie lorda così come da ultime planimetrie di progetto approvato, per gli immobili del piano secondo sono:

SUB. 70: superficie lorda pari a **113 mq.**

SUB. 71: superficie lorda pari a **168 mq.**

SUB. 72: superficie lorda pari a **152 mq.**

SUBB. 83-84-85: superficie lorda pari a **532,5 mq.**

PIANO TERZO (P3): SUBB. 12. 13 – PREDDA NIEDDA

Il piano terzo (P3) è stato progettato per essere destinato ad attività varie, per lo più servizi di consulenza tecnica ed economica, annessi all'informatica, integrati alle imprese, di trattamenti estetici, ma ad oggi risulta ancora in fase di costruzione, senza alcun tramezzo e suddivisione interna, né pavimentazione ed infissi.

Quindi lo stato di avanzamento lavori per la conclusione del piano in esame è molto più indietro rispetto agli immobili del secondo piano, nonostante si tratti comunque sempre di opere interne da ultimare.

Gli utenti possono accedere al piano dai due vani scala-ascensore posti uno sul lato fronte strada n.2, l'altro sul lato opposto dell'edificio.

Al centro del piano è presente un corridoio, vetrato chiuso e coperto, che sovrasta la corte interna ponendo in collegamento i due vani scala e ascensore al servizio dell'edificio.

I locali si affacciano verso l'interno sul pozzo luce, creato dalla corte interna del secondo piano fuori terra, e verso l'esterno sulla terrazza che corre lungo il perimetro del piano.

Al terzo piano corre, per l'intero perimetro, un terrazzo di circa 7 m di larghezza, con ringhiera ed impermeabilizzato e non ancora rivestito con piastrelle o affini.

L'intero piano risulta essere sprovvisto di infissi e vetrate lungo tutto il perimetro esterno dell'edificio; le bucatore sono attualmente chiuse con teli ed opere provvisorie che impediscono la vista e l'accesso all'interno.

Gli infissi prospicienti la corte interna sono in alluminio e sprovvisti di vetrata sul lato superiore.

Gli ambienti sono sprovvisti di pavimentazione, è presente solo la struttura portante del solaio in cls gettato in opera.

I presentano tinteggiati di bianco solo i pilastri, mentre i solai del piano di calpestio e intradosso del solaio di copertura sono in cls a vista.

Gli immobili sono sprovvisti di impianti elettrici ed idraulici e di condizionamento; sono presenti solo gli allacci degli impianti al piano.

Per ciò che concerne lo stato di manutenzione e conservazione, si osserva che le parti relative ai singoli subalterni risultano allo stato dei fatti in ottime condizioni, anche se ancora da ultimare e rifinire.

Le superfici commerciali considerate nella stima, calcolate sulla base della superficie lorda così come da ultime planimetrie di progetto approvato, per gli immobili del piano terzo sono:

SUB. 12: superficie lorda pari a **463 mq**, a cui sommare il 25% della superficie del terrazzo, ovvero **48 mq c**