



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UN BENE IMMOBILIARE DI PROPRIETA' REGIONALE

Comune di Cagliari - Immobile di via Caprera, 15



Ottobre 2007



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

Contenuto della stima.

Capo 1

- | | | |
|-----|--------------|--------|
| 1.1 | Introduzione | Pag. 3 |
| 1.2 | Scopi | Pag. 3 |

Capo 2 **Descrizione dell'immobile e del relativo contesto**

- | | | |
|-----|--|---------|
| 2.1 | Ubicazione e descrizione storica dell'immobile | Pag. 3 |
| 2.2 | Individuazione aerea dell'immobile e descrizione | Pag. 4 |
| 2.3 | Indagini catastali ed immobiliari | Pag. 16 |
| 2.4 | Indagini in urbanistiche | Pag. 17 |
| 2.5 | Indagini in sopralluogo | Pag. 17 |

Capo 3 **Indagini di qualificazione ai fini della stima**

- | | | |
|-----|--|---------|
| 3.1 | Situazione catastale e immobiliare | Pag. 17 |
| 3.2 | Situazione urbanistica e stralcio del P.U.C. di Cagliari | Pag. 20 |
| 3.3 | Giudizio sintetico sull'immobile | Pag. 23 |

Capo 4 **Stima dell'immobile**

- | | | |
|-----|--|---------|
| 4.1 | Criteri di valutazione utilizzati e concetto di stima di un bene | Pag. 25 |
| 4.2 | Indagini di mercato | Pag. 25 |
| 4.3 | Stima del più probabile valore di mercato | Pag. 26 |

Capo 5 **Conclusioni** Pag. 27



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

Capo 1

1.1 Introduzione

La Giunta Regionale ravvisando la necessità di attuare una riorganizzazione degli uffici dell'Amministrazione, ha deliberato il "piano per la riorganizzazione degli uffici regionali con sede in Cagliari", giusta delibera G.R. n. 8/20 del 28.02.2006.

Detto piano, elaborato nell'ottica dei cambiamenti che comporteranno nuovi assetti istituzionali, organizzativi e funzionali, è finalizzato a rendere più efficace l'attuale organizzazione logistica tramite la creazione del nuovo polo uffici sull'areale individuato tra le direttrici viarie "Viale Trieste – Viale Trento – Via Santa Gilla".

Ciò implicherà necessariamente un accorpamento degli attuali assessorati con conseguente riduzione delle attuali strutture in applicazione dei processi di riforma in atto.

Ne consegue l'esigenza dell'Amministrazione Regionale di procedere all'alienazione dei beni immobili che risultano essere non più funzionali per il perseguimento di tale finalità.

1.2 Scopi

Le finalità della presente stima sono quelle di quantificare il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi, avvalendosi di qualsiasi mezzo idoneo allo scopo ed attraverso procedimenti di stima sintetico - comparativa, onde consentire l'immissione nel mercato dello stesso, così come previsto dalla Deliberazione di Giunta Regionale del 28\02\2006, n.8/20 e relativo allegato.

Capo 2 **Descrizione dell'immobile e del relativo contesto**

2.1 Ubicazione e descrizione storica dell'immobile.

La stima in oggetto riguarda l'immobile posto in via Caprera, in posizione centrale dell'abitato di Cagliari, nel quartiere Stampace, attualmente utilizzato quale sede ed uffici dell'Assessorato Regionale dei Trasporti; è costituito da quattro piani alti, un piano terra e due piani interrati.

Il fabbricato, con destinazione uffici (anche se catastalmente il piano Secondo interrato S2 risulta censito come D1), è stato realizzato dalla Società SAR.IN. s.p.a. negli anni 90 (contratto di compravendita e locazione immobiliare del 29\10\1991, rep.n. 76848, racc. n.4729) ed è pervenuto all'Amministrazione Regionale nell'anno 2002 per il tramite della Società Credit Leasing s.r.l., giusto atto pubblico del 30\04\2002, trascrizione n.19214.1\2002 in atti dal 10\06\2002 (prot. n.2190313), rep. n. 194071, Notaio rogante Carmen Cappellini.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

Lo stesso è stato realizzato con concessione edilizia n.17038 Reg. n. 66\384 rilasciata in data 29 dicembre 1983 e successiva variante in corso d'opera n.115\142 autorizzata in data 11 maggio 1990, prot.n.5896.

2.2 Individuazione aerea dell'immobile.



Figura 1 – dislocazione dell'immobile nella parte bassa dello storico quartiere di Stampace.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

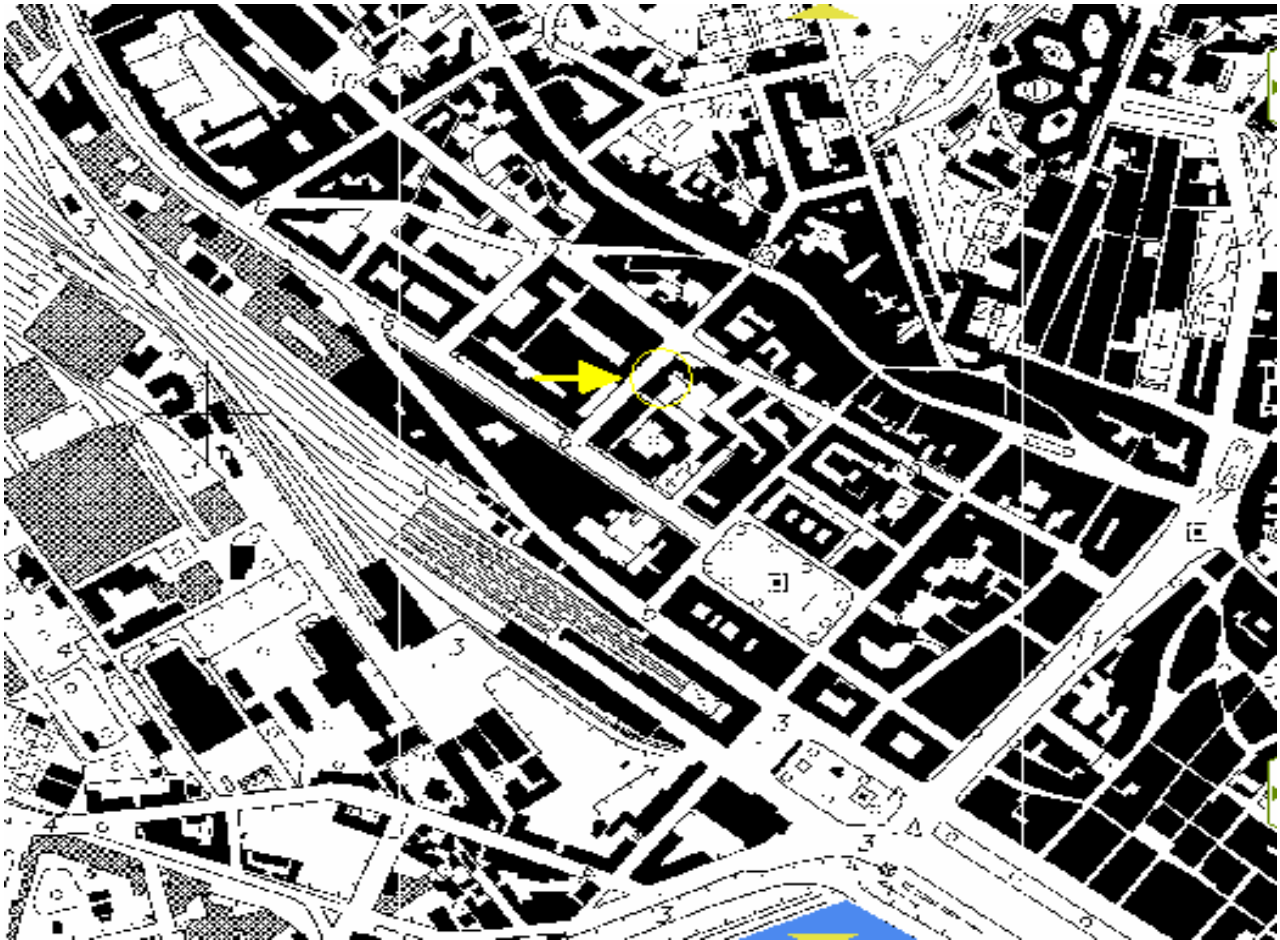


Figura 2 – Stralcio cartografico C.T.R. con l'individuazione del fabbricato oggetto della stima.

2.2.0 Premessa

I dati oggetto della presente stima sono scaturiti sia da indagini svolte in fase di sopralluogo in loco, sia da rilevazioni tecniche effettuate avvalendosi degli elaborati grafici presenti agli atti di questo ufficio, ed in particolare agli allegati alla relazione redatta ai sensi del D.Lgs. n.626/94, redatta nell'anno 2002.

2.2.1 Descrizione dell'immobile.

L'accesso al complesso avviene tramite quattro ingressi, di cui i principali sono quello pedonale, situato in via Caprera e due carrabili, nella medesima via, che consentono l'accesso al parcheggio scoperto al piano terra ed al piano interrato alto, mentre l'altro, anch'esso carrabile, è situato nel viale Trieste ed avviene a mezzo di strada comune con altre proprietà confinanti, la cui parte terminale, per mq 61, pur rientrando nella proprietà



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

esclusiva della costruzione è gravata di servitù di passaggio per l'accesso all'adiacente Convento dei Padri Carmelitani.

L'area sulla quale insiste il fabbricato in argomento, che ha un prospetto sulla via Caprera di circa 35 ml, è pari a mq 946,580 mq e confina con la via Caprera, con la proprietà del condominio "Palazzo Corona", con la proprietà della Camera di Commercio Industria e Artigianato, con la proprietà della "Provincia Romana dell'ordine dei Carmelitani di Antica Osservanza", con la proprietà di Basso ed infine con la proprietà di Picchi - Basso.

E' costituito da un unico corpo di fabbrica, di forma irregolare con andamento curviforme, la cui principale peculiarità consiste nel fatto che l'edificio è stato concepito come un "contenitore" limitato esclusivamente dal proprio perimetro e dai solai di piano. E' una struttura realizzata con fondazioni a platea e murature perimetrali, con pilastri con avvolgimento a spirale e solai in cemento armato con alleggerimento in blocchi di polistirolo espanso. Le tamponature interne sono realizzate principalmente in moduli di pareti mobili divisorie attrezzate e parzialmente rivestite con pannelli in legno, con porte ad anta battente senza soglia.

I soffitti degli anditi sono ribassati per consentire il passaggio delle canalizzazioni dell'impianto di condizionamento, e sono rifiniti con pannelli in fibra delle dimensioni di mt 0,60x0,60.

Le scale sono realizzate come mensole incastrate nel muro perimetrale della tromba realizzato in cemento armato.

Il prospetto sulla viabilità pubblica, che caratterizza l'edificio, è del tipo a facciata continua realizzato con profili estrusi di alluminio con taglio termico, il cui reticolato è costituito da montanti e traversi fissati sui solai, con finestre apribili del tipo ad anta ribalta e vetri specchiati.



Figure 3,4 –Particolare dei prospetti principali dell'edificio.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

La copertura è piana ed è stata recentemente oggetto del rifacimento della impermeabilizzazione mediante l'applicazione di un manto di guaina bituminosa posta in opera con saldatura a fiamma.

Il compendio (corpo di fabbrica e relativa area scoperta) risulta così composto:

- piano sottosuolo di mq 946,580 di cui mq 735,269 destinati ad autorimessa (avente l'altezza interna pari a cm 270);
- piano interrato di mq 906,594 di cui mq 215,058 destinati ad ufficio-archivio meccanizzato e mq 502,392 ad autorimessa (avente l'altezza interna pari a cm 295);
- piano terra di mq 926,70 di cui mq 267,035 destinati ad uffici, mq 85,374 destinati a sala conferenze ed una area cortilizia destinata a parcheggi posta al piano terra, di mq 376,175, con accesso carrabile dalla via Caprera;
- quattro piani alti, destinati ad uffici, meglio specificati appresso, per complessivi mq 1276,993 inclusa una terrazza a livello del piano primo di mq 102,216;
- terrazza di copertura non praticabile di mq 287,39;
- ulteriori mq 61 nell'area cortilizia gravati da una servitù di passaggio pedonale e carrabile in favore della prospiciente proprietà "Provincia Romana dell'Ordine dei Carmelitani di Antica Osservanza".

(Dati ricavati dagli elaborati tecnici allegati alla relazione di cui alla L.626)

Come detto attualmente è utilizzato esclusivamente quale sede dell'Assessorato Regionale ai trasporti, e più in dettaglio:.

Piano secondo interrato.

E' il piano sottosuolo rispetto alla via Caprera ed è dotato di una breve rampa carrabile per l'accesso dalla strada privata proveniente dal viale Trieste. Tale locale, discretamente arieggiato ed illuminato, è destinato ad autorimessa, locale quadri, cabina elettrica, serbatoio riserva idrica antincendio e servizi igienici con antibagno.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio



Figure 5,6 – Strada d'accesso dal viale Trieste ed ingresso al piano S2.



Figura 7,8 – immagini del piano S2 adibito principalmente ad autorimessa.

Piano primo interrato.

E' il piano seminterrato rispetto alla via Caprera, di dimensioni analoghe al sottostante ma notevolmente più arieggiato e luminoso rispetto al precedente, con accesso mediante rampa carrabile dalla via Caprera. È destinato ad autorimessa, centrale Telecom, gruppo pompe, e servizi igienici con antibagno.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio



Figure 9,10 – Rampa d'accesso al piano S1 dalla via Caprera

Si rileva che i due livelli interrati sono compartimentali, ovvero non sono in comunicazione carrabile tra di loro, e sono collegati al sovrastante fabbricato tramite la scala e due ascensori.

Piano terreno.

Qui vi è l'ingresso a livello dalla via Caprera, ed il fabbricato è arretrato rispetto alla pubblica via; l'area retrostante è destinata a cortile con accesso carrabile a livello della via Caprera. Ospita il Servizio Infrastrutture, l'Ufficio Relazioni per il Pubblico, l'archivio e la sala riunioni.

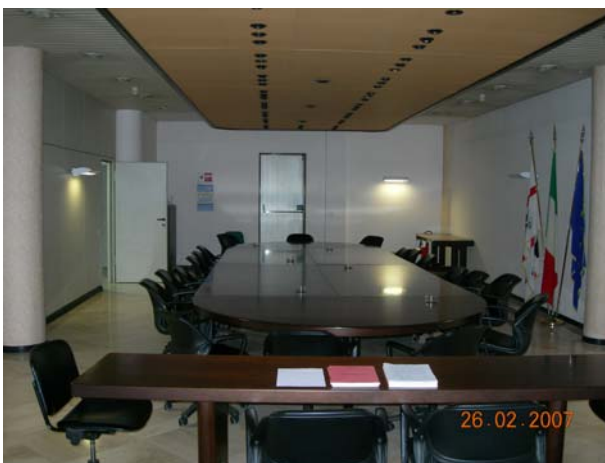


Figure 11,12 – piano terra: ingresso pedonale e sala riunioni.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

Piani primo, secondo, terzo e quarto.

In questi piani trovano sede gli uffici dell'assessorato di seguito elencati:

- Servizio Affari Generali al piano primo;
- Servizio Mobilità al piano secondo;
- Direzione Generale al piano terzo;
- Ufficio dell'Assessore ed Ufficio di Gabinetto al piano quarto.

La superficie totale lorda destinata ad uffici, con l'esclusione delle superfici destinate a servizi igienici ed a vani accessori, è pari in questi quattro piani a mq 911,718.



Figure 13,14,15,16 –Alcune immagini degli uffici ai piani.

Piano di copertura

La copertura è piana, risulta non praticabile e vi sono ubicati il locale macchina ascensori ed i motori dell'impianto di condizionamento.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

Tramite due ascensori, meglio descritti in seguito, ed un unico corpo scala, ubicato in posizione laterale rispetto all'ingresso pedonale, si accede a piani superiori e inferiori.

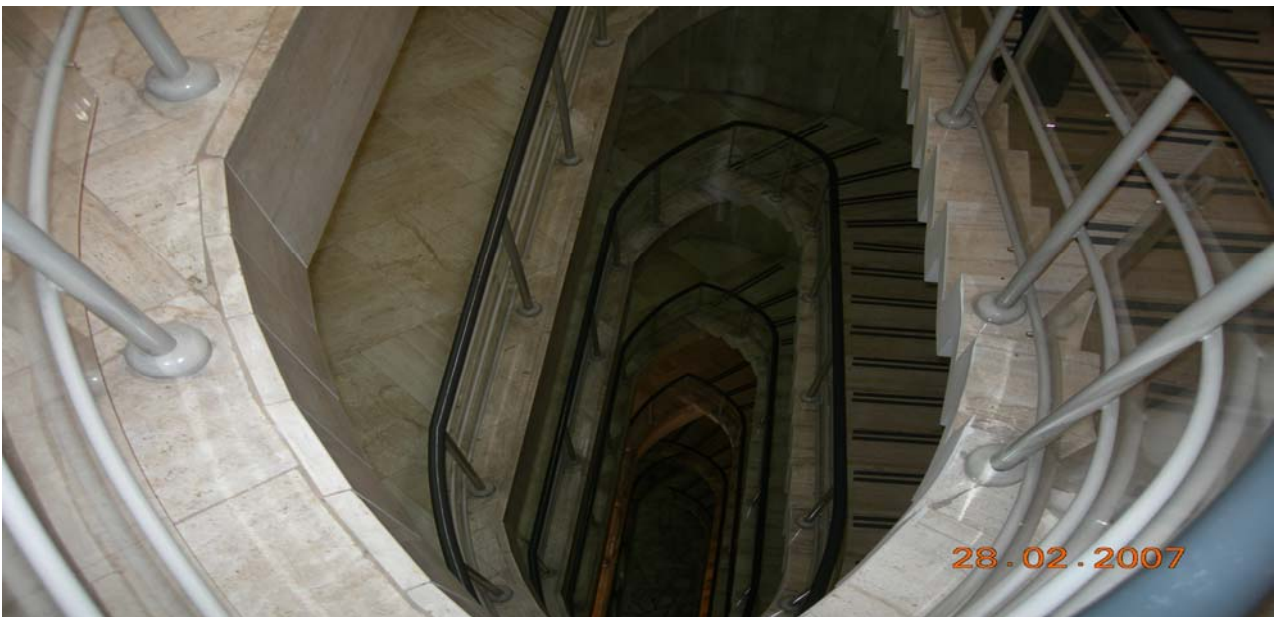


Figure 17,18,19 –Ascensori e corpo scala.

Le finiture interne sono di buon livello, come si evince dalle fotografie allegate.

I pavimenti degli uffici sono realizzati in parte in piastrelle ceramiche, in parte in parquet ed in parte in lastre di biancone di Orosei.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

Le scale, rifinite in lastre di biancone di Orosei, sono dotate di strisce di gomma antiscivolo; anche i rivestimenti dei muri latitanti sono stati realizzati con lastre di biancone di Orosei.

L'ingresso è rivestito a tutta altezza con lastre di marmo e granito rosso alternati.

Ciascun piano è dotato di vari corpi di servizi igienici, che appaiono in buono stato di efficienza e di manutenzione.



Figure 20,21 –pavimenti ai piani.



Figure 21,22 –servizi igienici ai piani.



L'edificio in oggetto è dotato di porte tagliafuoco munite di maniglioni antipánico.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

Impianti tecnologici.

L'impianto di aerazione consente un ricambio artificiale tramite un sistema di immissione d'aria primaria che avviene per mezzo di una canalizzazione in sandwich di poliuretano attraversante i controsoffitti posti nei diversi livelli; l'aria di riscontro viene estratta dai servizi igienici, mentre l'impianto di condizionamento è del tipo centralizzato, con i motori (unità esterne) ubicati sul piano copertura, e le apposite bocchette diffondono la climatizzazione nei singoli ambienti.



Figure 23 e 24 – Impianto di termocondizionamento.

L'impianto elettrico, coordinato con interruttore magnetotermico differenziale ed impianto di messa a terra, è realizzato con propria cabina di trasformazione dell'energia in bassa tensione, che è ubicata nel piano secondo interrato; dalla stessa si diramano le condutture di distribuzione per l'alimentazione dei circuiti di illuminazione normale, di emergenza, di sicurezza, di rilevamento fumi, le condutture alle prese di servizio ai piani, autoclave, motorizzazione cancello ed impianto idrico antincendio, con canalizzazioni interne alla controsoffittatura.

I quadri di zona risultano ben mantenuti e protetti.

Dalle colonne montanti degli impianti elettrici si diramano le necessarie derivazioni mediante canalizzazioni a soffitto con frutti utilizzatori posti nelle apposite canalette all'uopo predisposte nelle pareti mobili.

Risulta installato anche un generatore autonomo di energia da 80 kVa, che provvede, in caso di mancanza della tensione di rete, all'alimentazione di tutte le utenze elettriche presenti nel complesso edilizio, escluso l'impianto ascensore e l'impianto di climatizzazione.

L'impianto di sollevamento è costituito da numero due ascensori con porte in lamiera di acciaio scorrevoli, di costruzione "Stilmec", cat.A, n.7 fermate, portata massima 325 kg, con vano di corsa proprio in muratura, disposizione dell'argano in alto e freno



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

elettromeccanico a ceppi, che risultano efficienti e rispondenti alle esigenze di mobilità verticale del personale e dell'utenza nell'edificio.

Risulta installata una autonoma apparecchiatura elettronica di soccorso alle cabine in caso di mancanza di rete.



Figure 25, 26 – Ascensori.

L'impianto antincendio è costituito da una rete autonoma, con impianto di pressurizzazione, e risulta abile per l'estrazione forzata dell'aria dagli ambienti. E' dotato di una riserva idrica congrua e dedicata, e di estintori posizionati nelle autorimesse, negli anditi degli uffici ed in prossimità dei locali tecnologici. Sono presenti le manichette antincendio ai singoli piani, mentre non si è rilevata la presenza dell'attacco esterno della rete di collegamento idrico con il mezzo di emergenza dei vigili del fuoco.

L'impianto di spegnimento è del tipo a gas inerte.

L'impianto idrico è derivato dalla rete urbana, ed è dotato di un serbatoio di riserva mentre le tubazioni risultano essere in acciaio zincato con pezzi speciali in ghisa.

Gli scarichi dei bagni sono convogliati nelle colonne verticali e l'impianto fognario è regolarmente allacciato alla rete urbana.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio



Figure 27,28 –Impianti tecnologici.

Dalle risultanze delle indagini e dei sopralluoghi effettuati in loco, si è appurato che il bene, nel suo complesso, si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione; pertanto appare idoneo alle funzioni e attività cui è destinato.

Lo stabile è, nel suo complesso, rispondente alle norme in materia di accessibilità e visitabilità da parte di soggetti con ridotte capacità motorie, grazie anche ad una rampa posizionata in prossimità dell'accesso pedonale dalla via Caprera.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero, mentre i muri in comunione sono stati computati al 50%.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa in cui viene specificata, per l'intero fabbricato, la destinazione d'uso, il piano e la superficie:

DESTINAZIONI d'uso	PIANO							SUPERFICIE (mq)
	Secondo interrato	Primo interrato	Terra	Primo	Secondo	Terzo	Quarto	
Uffici			267,035	247,817	227,398	225,966	210,537	1178,753
Archivi		215,058						215,058
Locali tecnologici	116,551	37,379	18,868					172,798
Sala conferenze			85,374					85,374
Autorimessa	735,269	502,392	376,175					1613,836
Area cortilizia			62,323					62,323
Terrazza				102,216				102,216
Rampe carrabili	38,000	77,938	37,989					153,927
Vani scala ed ascensori	40,000	60,056	60,056	40,000	40,000	40,000	40,000	320,112
Servizi igienici	16,760	13,771	18,880	16,532	22,452	24,041	40,034	152,470
Superficie lorda (mq)	946.580	906.594	926,700	406,565	289,850	290,007	290,571	4056,867



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

(Dati rilevati dagli elaborati tecnici allegati alla relazione di cui alla L.626)

Nel prospetto che segue, invece, sono riportate in dettaglio le consistenze dei vari ambienti, le relative destinazioni d'uso ed i corrispondenti coefficienti di ragguglio:

CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA

DESTINAZIONI	Superficie effettiva	Coefficiente di ragguglio	Superficie raggugliata
Uffici, servizi igienici, scale ed ascensori	1651,335	1,00	1651,335 mq
Archivi	215,058 mq	0,70	150,541 mq
Locali tecnologici	172,798 mq	0,50	86,399 mq
Sala conferenze	85,374 mq	1,00	85,374 mq
Autorimessa e rampe	1767,763 mq	0,65	1149,046 mq
Area cortilizia	62,323 mq	0,25	15,581 mq
Terrazza	102,216 mq	0,30	30,665 mq
Superficie complessiva raggugliata			3168,941 mq

(Il ragguglio è effettuato attraverso un coefficiente che esprime il rapporto tra valore unitario a mq della destinazione in esame e quello del vano principale).

2.3 Indagini catastali ed immobiliari.

Le indagini catastali e immobiliari, sono state effettuate sulla base degli atti in possesso di questo ufficio e mediante l'acquisizione telematica delle consultazioni per particella dal sistema dell'Ufficio del Territorio di Cagliari.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

2.4 Indagini urbanistiche

Le indagini urbanistiche, sono state effettuate sulla base degli atti in possesso di questo ufficio e mediante l'acquisizione dello stralcio della cartografia e della normativa tecnica di attuazione del Piano Urbanistico Comunale del comune di Cagliari riguardante la zona territoriale omogenea sulla quale ricade l'immobile in esame.

2.5 Indagini in sopralluogo

Al fine di poter acquisire ogni elemento utile alla determinazione del più probabile valore di mercato, sono stati effettuati gli appositi sopralluoghi per verificare le caratteristiche tecniche, la consistenza e lo stato d'uso dell'immobile.

Capo 3 Indagini di qualificazione ai fini della stima

3.1 Situazione catastale e immobiliare

L'immobile ricade nel comune censuario di Cagliari ed è identificato nel **Catasto Fabbricati**, al **foglio 18 sez. A, particella 5909 subalterni 1 e 2, partita n. 1053437**, intestata alla Regione Autonoma della Sardegna.

Foglio A\18	mappale 5909, sub.1	categoria B\4	via Caprera	piano T,1,2,3,4,S
Foglio A\18	mappale 5909, sub.2	categoria D\1	via Caprera	piano S2

Il fabbricato è attualmente classificato nelle categorie catastali B\4 e D\1, rispettivamente Uffici pubblici e opifici.

Si allegano di seguito le visure catastali dell'immobile:



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

Data: 01/03/2007 - Ora: 09.24.30

Visura storica per immobile

Visura n.: 517749 Pag: 1 Segue

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/03/2007

Dati della richiesta	Comune di CAGLIARI (Codice: B354)
Catasto Fabbricati	Provincia di CAGLIARI Sez. Urb.: A Foglio: 18 Particella: 5909 Sub.: 1

INTESTATO

1	REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA con sede in CAGLIARI	80002870923	(1) Proprieta' per 1/1
---	--	-------------	------------------------

Unità immobiliare dal 05/04/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	A	18	5909	1	1		B/4	3	8730 m ²		Euro 21.190,77 L. 41.031.000	FRAZIONAMENTO dal 05/04/1993 n. 665C1/1993 in atti dal 29/07/1999 DA IN CORSO DI DEFINIZIONE A UFFICI PUBBLICI
Indirizzo		VIA CAPRERA piano: T/1-2/3-4/5;										
Notifica		-	Paruta		1053437		Mod.58		1631			

Situazione degli intestati dal 30/04/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA con sede in CAGLIARI	80002870923	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) dal 30/04/2002 Trascrizione n. 19214.1/2002 in atti dal 10/06/2002 (protocollo n. 210313) Repertorio n. : 194071 Rogante: CAPPELLINI CARMEN Sede: CAGLIARI COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)	

Situazione degli intestati dal 05/04/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMPRESA SARDA INDUSTRIA EDILIZIA SAR. IN S.P.A. con sede in CAGLIARI	00143030922	(1) Proprieta' fino al 29/10/1991
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO dal 05/04/1993 n. 665C1/1993 in atti dal 29/07/1999 DA IN CORSO DI DEFINIZIONE A UFFICI PUBBLICI	

Situazione degli intestati dal 29/10/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CREDIT LEASING - SOCIETA' PER IL LEASING FINANZIARIO S.P.A. con sede in MILANO	01690780158	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 30/04/2002
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) dal 29/10/1991 Voltura n. 3878.1/1993 in atti dal 18/11/2003 (protocollo n. 470809) Repertorio n. : 76848 Rogante: DOTT. C. CAPELLINI Sede: QUARTU SANT'ELENA Registrazione: UR Sede: CAGLIARI n: 8929 del 18/11/1991 COMPRAVENDITA E LOCAZIONE FINANZIARIA	

VISURA GRATUITA DA USARE AI SOLI FINI ISTITUZIONALI - 80002870923



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

Data: 01/03/2007 - Ora: 09.25.50

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/03/2007

Visura n.: 518262 Pag: 1 Segue

Dati della richiesta	Comune di CAGLIARI (Codice: B354) Provincia di CAGLIARI
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: A Foglio: 18 Particella: 5909 Sub.: 2

INTESTATO

1	REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA con sede in CAGLIARI	80002870923	(1) Proprietà per 1/1
---	--	-------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 05/04/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	A	18	5909	2	1		D/1				Euro 45,45 L. 88.000	FRAZIONAMENTO dal 05/04/1993 n. 665C1/1993 in atti dal 29/07/1999 DA IN CORSO DI DEFINIZIONE A UFFICI PUBBLICI
Indirizzo		VIA CAPRERA piano: S2;				Parità		1053437	Mod.58	1631		
Notifica												

Situazione degli intestati dal 30/04/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA con sede in CAGLIARI	80002870923	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/04/2002 Trascrizione n. 19214-1/2002 in atti dal 10/06/2002 (protocollo n. 210313) Repertorio n. 194071 Rogante: CAPPELLINI CARMEN Sede: CAGLIARI COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)	

Situazione degli intestati dal 05/04/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMPRESA SARDA INDUSTRIA EDILIZIA SAR. IN S.P.A. con sede in CAGLIARI	00143030922	(1) Proprietà fino al 29/10/1991
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO dal 05/04/1993 n. 665C1/1993 in atti dal 29/07/1999 DA IN CORSO DI DEFINIZIONE A UFFICI PUBBLICI	

Situazione degli intestati dal 29/10/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CREDIT LEASING- SOCIETA PER IL LEASING FINANZIARIO S.P.A. con sede in MILANO	01690780178	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 30/04/2002
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/10/1991 Volture n. 5878-1/1993 in atti dal 18/11/2003 (protocollo n. 470812) Repertorio n. 76843 Rogante: DOTT. C. CAPPELLINI Sede: QUARTU SANT' ELENA Registrazione: UR Sede: CAGLIARI n. 8929 del 18/11/1991 COMPRAVENDITA E LOCAZIONE FINANZIARIA	

VISURA GRATUITA DA USARE AI SOLI FINI ISTITUZIONALI - 80002870923

Visure catastali.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

3.2 Situazione urbanistica e stralcio del P.U.C. di Cagliari.

Il complesso immobiliare è inquadrato nel P.U.C. del comune di Cagliari quale **Zona B sottozona B2 R2**.

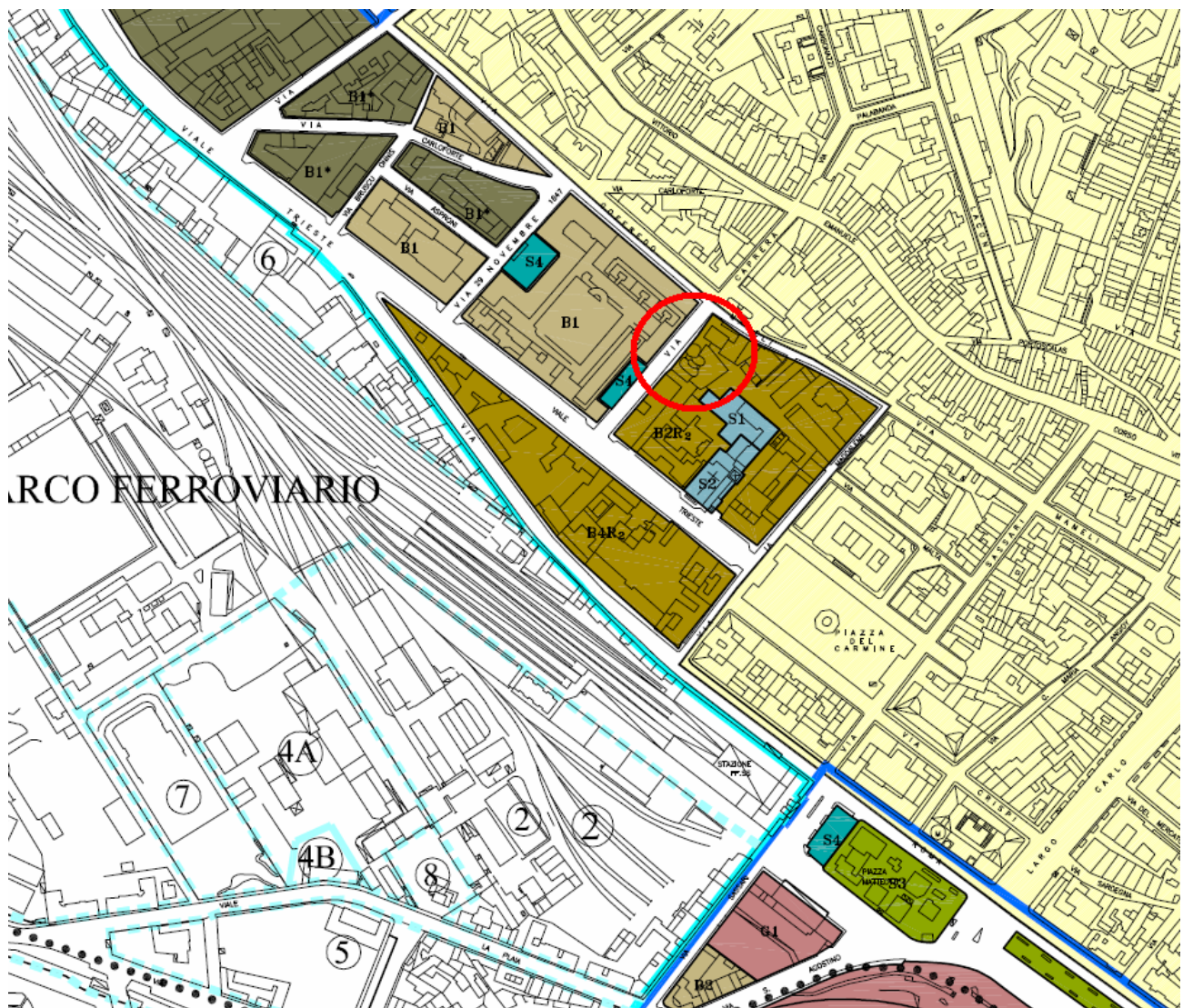


Figura 29 – Stralcio cartografico del Piano Urbanistico Comunale di Cagliari con individuazione del sito.

USI PREVISTI E COMPATIBILI (stralcio del P.U.C.)

ART. 16 LA ZONA “B”



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

Sono classificate zone omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone di superficie non superiore a 5.000 mq, ovvero a 10.000 mq nei casi in cui siano presenti le opere di urbanizzazione primaria e gli standard, nelle quali la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 30% di quella realizzabile con l'indice di 5 mc/mq.

INTERVENTI CONSENTITI

Nelle zone omogenee B sono in generale consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art 13, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone. Per gli interventi nelle zone B l'Amministrazione Comunale, per favorire la corretta applicazione delle norme ed il migliore inserimento delle nuove realizzazioni nel tessuto edificato, fornisce le informazioni qualitative e quantitative contenute negli elaborati dell'Analisi Urbana, che rappresentano il riferimento conoscitivo posto alla base delle istruttorie tecniche.

PARAMETRI URBANISTICI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Nelle zone omogenee B non potranno essere realizzati edifici in concessione diretta con densità fondiaria superiore a 3 mc/mq se non previa predisposizione di Piano Particolareggiato o di Piano di Lottizzazione, salvo che non si tratti di lotti interclusi nei quali possono essere consentiti interventi edilizi eccedenti il predetto limite anche in assenza di Piano attuativo, purché vengano effettuate le prescritte cessioni gratuite di aree al Comune, nella misura di 18 mq ogni 100 mc, che possono essere destinate per intero a parcheggi pubblici ed eventualmente reperite nei piani pilotis, nei seminterrati o nei piani intermedi,

assicurandone l'accessibilità e la fruibilità. Tali cessioni vanno reperite per la sola parte eccedente i 3 mc/mq. Qualora dette cessioni comportino soluzioni non razionali o tecnicamente inaccettabili, esse potranno essere sostituite o da altre aree in zone immediatamente limitrofe, ovvero da un corrispettivo monetario nella misura e secondo i criteri stabiliti, in via generale, con deliberazione del Consiglio Comunale

Costituisce lotto intercluso una superficie, non superiore ai 3.000 mq, circoscritta da aree edificate o facenti parte di altra zona omogenea, o destinate a viabilità, purché non contigua con altra area ineditata appartenente alla stessa zona omogenea.

Nelle aree di distacco, al di fuori del sedime dei fabbricati sono vietate le costruzioni, ad eccezione delle autorimesse e dei serbatoi completamente interrati e delle cabine elettriche per la trasformazione MT/BT. All'interno dei cortili, nel rispetto dei distacchi possono essere realizzate protezioni di impianti antincendio strettamente necessari per la sicurezza del fabbricato, parcheggi anche parzialmente interrati, al di fuori del sedime dei fabbricati, purché l'altezza misurata tra la quota delle sistemazioni esterne e l'intradosso della

copertura sia inferiore a ml 0,80. In tal caso la parte fuori terra non interviene nel computo delle cubature.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

Nelle aree libere o rese libere sono ammesse strutture metalliche meccanizzate completamente aperte con funzione di parcheggio multipiano, anche nelle aree di distacco e nelle aree cortilizie, con vincolo di altezza di mt 7,50; rispetto ai fabbricati le suddette strutture potranno essere in aderenza alle pareti non finestrate per l'edificio la cui area è pertinenza e ad una distanza non inferiore a ml 5,00 per gli altri edifici ed anche dalle pareti finestrate degli edifici di proprietà dei proponenti. Queste strutture non costituiscono misura di volume, né di superficie coperta e potranno essere mascherate con schermature visuali che contribuiscano al decoro urbano.

L'intervento è consentito solo con il consenso unanime del condominio interessato e con quello dei proprietari delle unità immobiliari che si affacciano verso la struttura metallica fino all'altezza della stessa.

SOTTOZONE B2

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. la densità fondiaria non potrà superare i seguenti valori rispettivamente per le singole sottozone:

- sottozona B2: 5 mc/mq;

2. le costruzioni dovranno sorgere, in generale, a filo stradale. A richiesta del Comune, o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà prevedersi attraverso soluzioni svincolate da detto filo stradale, in rapporto a necessità, o opportunità, di soluzioni coordinate con l'edificazione al contorno; in tal caso la soluzione potrà formare oggetto di apposito preventivo progetto planovolumetrico;

3. l'edificazione dovrà, in generale, presentare continuità di prospetti verso strada. L'eventuale soluzione di continuità verso strada, di ampiezza pari ad almeno 2/3 della media delle altezze massime degli edifici e mai inferiore ai mt 10,00, potrà essere assentita previa presentazione di un elaborato che dimostri il coerente inserimento della nuova costruzione fra i fabbricati contermini.

4. gli altri distacchi dai confini del lotto non devono essere inferiori ad 1/3 dell'altezza per ciascun fabbricato, e mai inferiore a ml. 5,00;

5. la distanza tra costruzioni non potrà essere inferiore ai 2/3 della media delle altezze dei fabbricati o corpi di fabbricato interessati e, in ogni caso, non inferiore a ml. 10,00;

6. le aree non edificate e non destinate a parcheggi dovranno essere sistemate e mantenute a giardino;

7. le altezze degli edifici dovranno essere contenute nei seguenti valori

VARIANTE IN ADOZIONE CON DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N° 66 DEL 11.04.2006

massimi:

- sottozona B2: h = 16 mt

A richiesta del Comune o su proposta diretta del proprietario, se la larghezza stradale lo consente, le altezze massime delle singole sottozone potranno essere superate fino a



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

raggiungere quella massima assoluta della zona B ($h = 22$ mt) in relazione a necessità o opportunità di soluzioni coordinate con le situazioni esistenti al contorno e compatibilmente con le altre norme specifiche di zona. In tal caso la soluzione dovrà essere inquadrata in apposito preventivo planovolumetrico.

In ogni caso le altezze non potranno superare il valore massimo del rapporto di 1,5 rispetto alle larghezze delle strade sulle quali prospettano i fabbricati.

ART. 18 LE ZONE B RIDEFINITE:

SOTTOZONE B2 R2

Le norme per le zone B ridefinite si applicano a particolari situazioni che, pur all'interno della classificazione generale di zone di completamento, richiedono specifiche modalità di intervento in relazione ai differenti livelli di riqualificazione perseguiti dal PUC. In tali ambiti sono confermate le prescrizioni generali regolanti gli interventi nelle sottozone di provenienza.

Tale sottozona comprende ambiti caratterizzati dalla compresenza di edifici affatto diversi per tipo, dimensione, epoca di costruzione, suscettività alla modificazione e/o sostituzione. Risulta pertanto indispensabile che gli interventi di trasformazione (lettere d) f), g) e h) dell'art. 13 facciano riferimento alle condizioni contestuali, garantendo la ricomposizione morfologica degli isolati e la permanenza dei caratteri compositivi di pregio dell'edificato, se presenti.

Per tali interventi è richiesta la rappresentazione dello stato di fatto, della consistenza e dei caratteri tipologici dell'edificato, nonché la predisposizione del planovolumetrico, estesi alle aree contigue a quella oggetto dell'intervento.

In assenza di tali strumentazioni, sugli immobili esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 13.

3.3 Giudizio sintetico sull'immobile

Valutate le condizioni tecniche generali, si ritiene di poter affermare che l'immobile in questione è suscettibile di discreta appetibilità venale, sia per il mantenimento che per un eventuale mutamento dell'attuale destinazione d'uso.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio



Figure 30,31 –Fotografie aeree del compendio di cui trattasi.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

Capo 4 Stima dell'immobile

4.1 Criteri di valutazione

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Nel nostro caso si valuta come vano principale quello destinato ad ufficio considerando il 100% della superficie effettiva (coefficiente di ragguaglio 1) comprensiva dei muri perimetrali e divisori interni, mentre per i vani con destinazione diversa si adotterà un coefficiente inferiore ad 1.

Si possono reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Per il reperimento dei prezzi noti sono state utilizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, che non sono altro che dei valori modali pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che, sulla base dell'esperienza di mercato, determinano i valori modali che vengono inseriti in apposite tabelle denominate "mercuriali".

4.2 Indagini di mercato

Il mercato immobiliare locale, al riguardo di edifici con destinazione per uffici e servizi pubblici, allo stato attuale, risulta alquanto vivace, per via anche delle iniziative intraprese da molti enti pubblici territoriali (regione, comune, provincia, università, enti statali e militari, ecc.) finalizzate a riorganizzare la logistica e dislocazione dei propri uffici e servizi nella città di Cagliari.

Si ritiene pertanto, che tali iniziative, possano influenzare positivamente il mercato immobiliare al fine di un contenimento dei prezzi di compravendita e delle locazioni di edifici in genere.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si considerano tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica vigente e i relativi vincoli a cui è soggetto.

4.3 Stima del più probabile valore di mercato

L'immobile è ubicato tra i complessi residenziali, per uffici e annessi servizi pubblici dello storico quartiere "Stampace", in adiacenza al Viale Trieste, in prossimità della piazza del Carmine, non distante dalla stazione delle Ferrovie dello Stato, dalla piazza Matteotti e dal porto di Cagliari.

Il livello delle infrastrutture di servizio, quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, bar, ristoranti, centri commerciali, uffici, etc., risulta ampiamente soddisfacente.

La viabilità cittadina consente un agevole accesso all'immobile, da chi arriva da fuori città attraverso la Strada Statale 195 Sulcitana, viale Elmas, viale Monastir o l'asse mediano di scorrimento.

La zona di riferimento è dotata anche di un ottimo servizio di collegamento urbano con il resto della città ed i mezzi sono adeguati per numero e frequenza.

Si evidenzia la presenza dei parcheggi ad uso esclusivo del fabbricato, distribuiti su tre livelli, anche se esistono nelle immediate adiacenze numerosi parcheggi ad uso pubblico (gratuiti e a pagamento).

Non è trascurabile, inoltre, la possibilità di riorganizzazione e di cambio di destinazione d'uso dell'edificio, al fine di realizzare particolari e remunerative attività ed iniziative in ambito residenziale, commerciale, ricettivo, sociale, culturale e dei servizi in genere.

In considerazione di quanto sopra si ritiene che il bene in questione, sull'attuale mercato immobiliare, anche dal punto di vista del livello della dotazione di servizi, possa avere una ragionevole appetibilità.

Per la valutazione del compendio edilizio si è fatto riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della camera di Commercio di Cagliari (terzo trimestre 2006), dell'Osservatorio Immobiliare FIAIP e dell'Agenzia del Territorio (Anno 2006, 2° semestre), che è l'organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle Pubbliche Amministrazioni ritenendo che questi ultimi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore.

Da queste tabelle, **per la zona urbana** in questione, considerata **l'attuale destinazione** ad uffici, per edifici esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione e vetustà, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra:



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

Fonte e tipologia

Min / max/ medio calcolato

➤ Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, zona Stampace, destinazione terziaria,

Uso uffici, stato conservativo normale

1600/2300/1950 euro/mq.

Pertanto, per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse particolare, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, considerati i recenti interventi di manutenzione straordinaria finalizzati anche alla messa a norma degli impianti tecnologici, può ritenersi congruo adottare il valore unitario medio pari a

- **euro 1950,00/mq** (valore medio calcolato) per superficie lorda commerciale degli uffici da applicare alla superficie ragguagliata così come sopra calcolata.

Valore dell'immobile mq 3168,941 x 1950,000 €/mq = **€6.179.434,90**

Capo 5 Conclusioni

Per quanto sopra determinato si ritiene che il più probabile prezzo di mercato dell'immobile in argomento possa valutarsi in **€6.180.000,00** (€ seimilionicentoottantamila/00).

Cagliari, 4 ottobre 2007

I tecnici
FIRMATO

Geom. Giuseppe Marongiu
Ing. Luigi Bolliri