



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 – porzione di un complesso in via E. Pessagno



Ottobre 2007

7/11



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 dell'immobile                       | Pag. 3  |
| 2.2 | Indagini in sopralluogo e descrizione del bene | Pag. 4  |
| 2.3 | Indagini catastali ed immobiliari              | Pag. 18 |
| 2.4 | Indagini urbanistiche                          | Pag. 18 |

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

- |     |  |         |
|-----|--|---------|
| 3.1 | Situazione catastale e visure                            | Pag. 19 |
| 3.2 | Situazione urbanistica e stralcio del P.U.C. di Cagliari | Pag. 23 |
| 3.3 | Giudizio sintetico sull'immobile                         | Pag. 24 |

### 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. 26 |
| 4.3 | Stima del più probabile valore di mercato                        | Pag. 28 |

### Capo 5 **Conclusioni** Pag. 30



## 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".

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 dell'immobile.

La stima in oggetto riguarda una porzione del maggiore complesso immobiliare sito in Cagliari, tra le vie Pessagno e Rockefeller, costituito da cinque fabbricati che insistono su un'area di mq 6.959 all'interno di un lotto di complessivi mq 15.300 che è pervenuto all'Amministrazione Regionale nell'anno 1963, in base all'articolo 39 del D.P.R. n.250 del 19 maggio 1949, con l'elenco n.2 dei beni del demanio pubblico dello Stato.

I corpi di fabbrica sono stati ultimati e consegnati all'Amministrazione regionale nel 1973. Al complesso oggetto di stima si può oggi accedere tramite quattro ingressi comuni (di cui uno è situato in via Rockefeller e tre in via Pessagno), mentre si prevede, dopo l'inserimento in catasto del relativo frazionamento, di potervi accedere tramite due ingressi situati nella via Pessagno.

Attualmente è utilizzato come sede dell'Assessorato Regionale dell'Agricoltura e Riforma agro-pastorale.



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze  
Servizio centrale demanio e patrimonio

### 2.2 Indagini in sopralluogo e descrizione del bene

Al fine di poter acquisire ogni elemento utile alla determinazione del più probabile valore di mercato, si è ritenuto necessario effettuare appositi sopralluoghi per verificare la consistenza e lo stato dell'immobile nonché la sua ubicazione nel tessuto urbanistico. Si è pertanto proceduto ad analizzare singolarmente ogni fabbricato facente parte della porzione di lotto oggetto di stima.

Per ciascuno di essi sono state individuate le caratteristiche costruttive e le dotazioni tecnologiche principali.

Altri dati necessari per la presente stima sono scaturiti da rilevazioni tecniche effettuate avvalendosi degli elaborati grafici presenti agli atti di questo ufficio, quali accatastamento del compendio e relazione stilata ai sensi del D.Lgs. n.626/94.

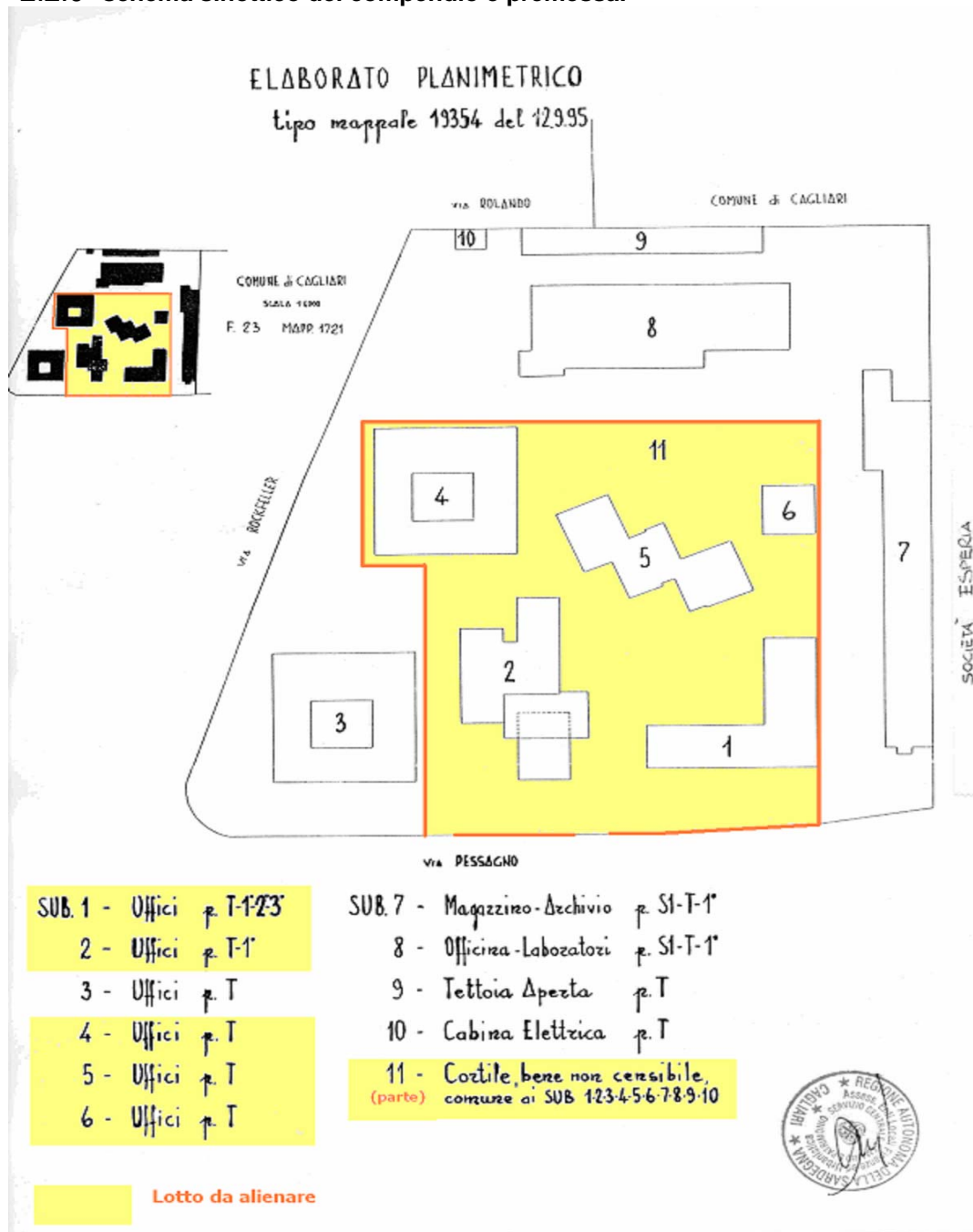


## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze  
Servizio centrale demanio e patrimonio

### 2.2.0 schema sinottico del compendio e premessa.



**Figura 1** – Attuale dislocazione e destinazione d'uso dei singoli corpi di fabbrica all'interno dell'attuale lotto. Il colore giallo individua la porzione di lotto ed i fabbricati oggetto della presente stima.



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze  
Servizio centrale demanio e patrimonio

### 2.2.1 fabbricato n.1.



Trattasi del fabbricato comunemente denominato “corpo centrale”, presso cui vi è attualmente la sede della Direzione Generale, della Segreteria ed altri uffici dell’Assessorato Regionale dell’Agricoltura e Riforma agro-pastorale.

Il manufatto risulta essere stato ultimato e consegnato all’Amministrazione regionale nel 1973, unitamente agli altri fabbricati componenti l’intero compendio.

E’ edificato sui tre livelli fuori terra, ha pianta a forma di “elle”, e l’accesso principale al fabbricato avviene sul lato via Pessagno.



Dalle risultanze delle indagini e dei sopralluoghi effettuati in loco, si è appurato che il bene si trova in buono stato generale di conservazione e manutenzione.

I vari piani hanno la medesima superficie lorda, pari a mq 582,75 per livello; pertanto, la superficie lorda complessiva del fabbricato è pari a **mq 1748,25**.

La struttura portante è realizzata in cemento armato e laterizi.

Tramite il vano scala principale, ubicato in posizione centrale, ed a due ascensori, si accede ai piani superiori; è presente anche un vano scala di servizio.

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





## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze  
Servizio centrale demanio e patrimonio

allegate, e parzialmente rinnovate di recente; la maggiorparte degli uffici sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico, altri con lastre in marmo, mentre la segreteria dell'assessorato è dotata di parquet.



Gli infissi esterni sono del tipo a battente, realizzati in alluminio anodizzato di colore grigio, e dotati di sistema oscurante a tapparella in p.v.c., mentre le porte interne, modello classico a battente, sono realizzate in legno tamburato ed alcune sono dotate di vetratura traslucida.





## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze  
Servizio centrale demanio e patrimonio

L'intero fabbricato è dotato di uscite di sicurezza con porte antipanico.

L'impianto di termocondizionamento è centralizzato a pompa di calore con dotazione di unità interne in ciascun ufficio, e lo stato di manutenzione appare buono.



L'impianto elettrico, che risulta funzionante, necessita delle necessarie indagini per verificarne la rispondenza alle vigenti norme in materia.

Da verificare la rispondenza dello stabile alle norme in materia di visitabilità da parte di soggetti con ridotte capacità motorie.

Ciascun piano è dotato di servizi igienici suddivisi per genere che appaiono in buono stato conservativo e manutentivo.







## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze  
Servizio centrale demanio e patrimonio

### 2.2.2 fabbricato n.2.



Trattasi del fabbricato presso cui vi è attualmente la sede di alcuni uffici dell'Assessorato Regionale dell'Agricoltura e Riforma agro-pastorale, quali il Servizio attività generali, legali. Amministrative e usi civici, ed i Settori archivio, protocollo, personale, u.r.p., e premi comunitari zootecnici – tracciabilità delle carni ed ammassi.

Il manufatto risulta essere stato ultimato e consegnato all'Amministrazione regionale nel 1973, unitamente agli altri fabbricati componenti l'intero compendio.

E' edificato su due livelli fuori terra, ed ha pianta a forma irregolare. I due piani risultano indipendenti. Il piano terra è distinto in due corpi di fabbrica, dei quali uno è destinato ad uso uffici e l'altro a locali tecnici e di deposito nei quali trovano ubicazione gli impianti di termocondizionamento (caldaie con canne fumarie e motori degli impianti di condizionamento) che approvvigionano l'intero compendio.

Al piano superiore si accede tramite una scala in ferro a due rampe, e qui troviamo una copertura piana su cui si affacciano gli uffici presenti nel corpo di fabbrica stesso.



I piani hanno le seguenti superficie lorde:

- piano terra fabbricato uso uffici: **mq 171,74**
- piano terra fabbricato locali tecnici e deposito: **mq 446, 15**



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze  
Servizio centrale demanio e patrimonio

- piano primo uso uffici: **mq 157,00**

Pertanto, la superficie lorda complessiva del fabbricato è pari a **mq 774,74**.

La struttura portante è realizzata in cemento armato e laterizi.  
I due corpi di fabbrica costituenti il piano terra hanno accessi indipendenti, mentre, come già detto si accede al piano primo solo attraverso una scala in ferro a due rampe.



Il bene, in parte recentemente ristrutturato, si trova in buono stato generale di conservazione e manutenzione.

Le finiture interne sono di buon livello, come si evince dalle fotografie allegate, e parzialmente rinnovate di recente; la maggior parte degli uffici sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico.

Gli infissi esterni sono del tipo a battente, realizzati in alluminio anodizzato di colore grigio scuro, e dotati di sistema oscurante a tapparella in p.v.c., mentre le porte interne, modello classico a battente, sono realizzate in legno tamburato ed alcune sono dotate di vetratura traslucida.





## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

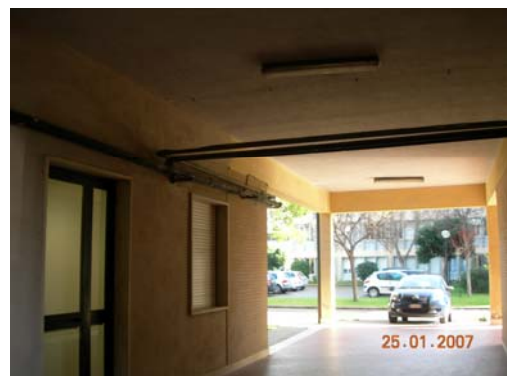
Direzione generale enti locali e finanze  
Servizio centrale demanio e patrimonio

L'impianto di termocondizionamento è centralizzato a pompa di calore con dotazione di unità interne in ciascun ufficio, e lo stato di manutenzione appare buono.

L'impianto elettrico, che risulta funzionante, necessita delle necessarie indagini per verificarne la rispondenza alle vigenti norme in materia.

Da verificare la rispondenza dello stabile in merito alle norme in materia di visitabilità da parte di soggetti con ridotte capacità motorie.

Ciascun piano è dotato di servizi igienici suddivisi per sesso in buono stato conservativo e manutentivo.



### 2.2.3 fabbricato n.4.



Il fabbricato in questione ospita attualmente la sede di alcuni uffici dell'Assessorato Regionale dell'Agricoltura e Riforma agro-pastorale, quali il Servizio attività generali, legali, amministrative ed usi civici, servizio produzioni vegetali ed aula didattico-multimediale.

Il manufatto risulta essere stato ultimato e consegnato all'Amministrazione regionale nel 1973, unitamente agli altri fabbricati componenti l'intero compendio.



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze  
Servizio centrale demanio e patrimonio

E' edificato su un unico livello fuori terra, ed ha pianta a forma quadrilatera regolare con area cortilizia interna attrezzata a verde.

E' destinato interamente ad uso uffici.

La struttura portante è realizzata in cemento armato e laterizi, la copertura è del tipo piana con sovrastante manto di lamiera grecate.



Il fabbricato ha la seguente superficie lorda:  
- piano terra uso uffici: **mq 768,02.**

Il manufatto, in parte recentemente ristrutturato, si trova in buono stato generale di conservazione, sebbene in alcuni punti siano state rilevate delle tracce di umidità con conseguente distacco parziale di intonaco e pittura, che richiedono interventi di ordinaria manutenzione.



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze  
Servizio centrale demanio e patrimonio



Le finiture interne sono di buon livello, come si evince dalle fotografie allegate, e parzialmente rinnovate di recente; la maggior parte degli uffici sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico.

Gli infissi esterni sono del tipo a battente, realizzati in alluminio anodizzato di colore grigio scuro, e dotati di sistema oscurante a tapparella in p.v.c., mentre le porte interne, modello classico a battente, sono realizzate in legno tamburato ed alcune sono dotate di vetratura traslucida.

Lo stabile è dotato di uscite di sicurezza con porte antipanico. L'impianto di termocondizionamento è in parte centralizzato a pompa di calore con dotazione di unità interne in ciascun ufficio ed in parte realizzato con unità autonome tipo "split".



L'impianto elettrico, che risulta funzionante, necessita delle necessarie indagini per verificarne la rispondenza alle vigenti norme in materia.

Da verificare la rispondenza dello stabile in merito alle norme in materia di visitabilità da parte di soggetti con ridotte capacità motorie.

Il fabbricato è dotato di servizi igienici suddivisi per sesso in buono stato





## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze  
Servizio centrale demanio e patrimonio

conservativo e manutentivo.

### 2.2.4 fabbricato n.5.



Il fabbricato in questione ospita attualmente la sede di alcuni uffici dell'Assessorato Regionale dell'Agricoltura e Riforma agro-pastorale, quali il Servizio interventi strutturali ed il Settore investimenti aziendali e macchine agricole.

Il manufatto risulta essere stato ultimato e consegnato all'Amministrazione regionale nel 1973, unitamente agli altri fabbricati componenti l'intero compendio.

E' ubicato in posizione centrale rispetto alle altre opere presenti all'interno del compendio, è edificato su un unico livello fuori terra, ed è costituito dall'unione di tre fabbricati a base rettangolare. E' destinato interamente ad uso uffici.

La struttura portante è realizzata in cemento armato e laterizi, la copertura è del tipo piana con sovrastante manto di lamiera grecate

Il fabbricato ha la seguente superficie lorda:

- piano terra uso uffici: **mq 492,15.**



Il bene, si trova in buono stato generale di conservazione, eccezion fatta per alcune filature su alcuni muri interni riconducibili a probabili reazioni strutturali, che si ritiene debbano essere necessariamente oggetto di



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze  
Servizio centrale demanio e patrimonio

successive verifiche.

Le finiture interne sono di buon livello, come si evince dalle fotografie allegate; la maggior parte degli uffici sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico.

Gli infissi esterni sono del tipo a battente, realizzati in alluminio anodizzato di colore grigio scuro, e dotati di sistema oscurante a tapparella in p.v.c., mentre le porte interne, modello classico a battente, sono realizzate in legno tamburato ed alcune sono dotate di vetratura traslucida.

Lo stabile è dotato di uscite di sicurezza con porte antipanico.

L'impianto di termocondizionamento è in parte centralizzato a pompa di calore con dotazione di unità interne in ciascun ufficio ed in parte realizzato con unità autonome tipo "split".

L'impianto elettrico, che risulta funzionante, necessita delle necessarie indagini per verificarne la rispondenza alle vigenti norme in materia.

Da verificare la rispondenza dello stabile in merito alle norme in materia di visitabilità da parte di soggetti con ridotte capacità motorie.

Il fabbricato è dotato di servizi igienici suddivisi per sesso in buono stato conservativo e manutentivo.

### 2.2.5 fabbricato n.6.



Il fabbricato in questione, comunemente denominato "villetta", ospita attualmente la sede di alcuni uffici dell'Assessorato Regionale dell'Agricoltura e Riforma agro-pastorale, quali quelli preposti alle certificazioni attività vivaistiche e sub consegnatario.

Il manufatto risulta essere stato ultimato e consegnato all'Amministrazione regionale nel 1973, unitamente agli altri fabbricati componenti l'intero compendio.

E' a pianta quadrangolare edificato su un unico livello fuori terra, destinato interamente ad uso uffici.



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze  
Servizio centrale demanio e patrimonio

La struttura portante è realizzata in cemento armato e laterizi, la copertura è del tipo inclinata a due falde con sovrastante manto di lamiere grecate



Il fabbricato ha la seguente superficie lorda:  
- piano terra uso uffici: **mq 133,18.**

Il bene, si trova in buono stato generale di conservazione.  
Le finiture interne sono di buon livello, come si evince dalle fotografie allegate; la maggior parte degli uffici sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico.

Gli infissi esterni sono del tipo a battente, realizzati in alluminio anodizzato di colore grigio scuro, e dotati di sistema oscurante a tapparella in p.v.c., mentre le porte interne, modello classico a battente, sono realizzate in legno tamburato.

Il portoncino d'ingresso all'edificio è dotato di maniglioni antipanicco

Il fabbricato è dotato di un unico servizio igienico in discreto stato conservativo e manutentivo.



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze  
Servizio centrale demanio e patrimonio



L'impianto di termocondizionamento è centralizzato a pompa di calore con dotazione di unità interne tipo "fan-coil" in ciascun ufficio.

L'impianto elettrico, che risulta funzionante, necessita delle necessarie indagini per verificarne la rispondenza alle vigenti norme in materia.

Da verificare la rispondenza dello stabile in merito alle norme in materia di visitabilità da parte di soggetti con ridotte capacità motorie.

### 2.2.6 superficie scoperta – area pertinenziale.



E' la superficie scoperta del compendio che si prevede di frazionare, calcolata al netto delle superfici coperte sopra descritte.

E' pari a circa **4365,00 mq.**

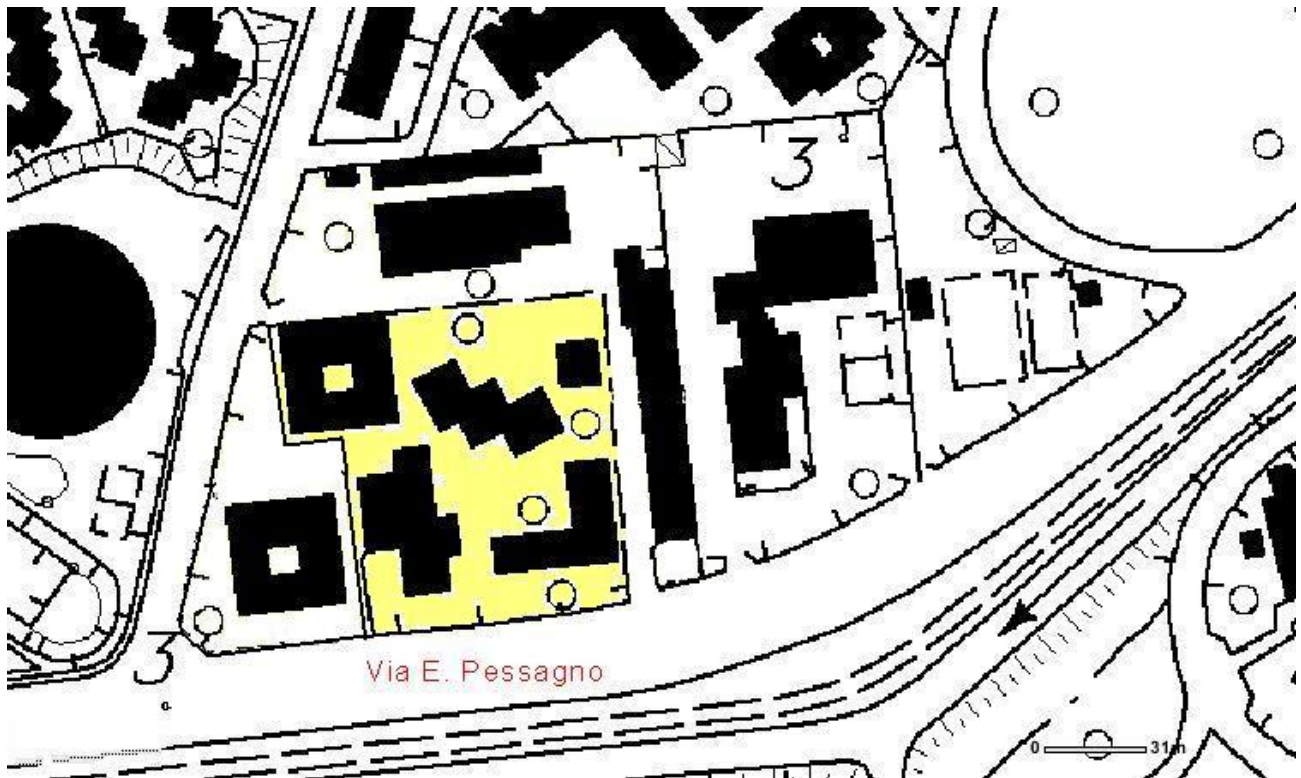
L'area è utilizzata per la sosta dei veicoli, per la viabilità interna al compendio, ed in parte è mantenuta a giardino.



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 lotto e dei manufatti.

### 2.3 Indagini catastali ed immobiliari.

Le indagini catastali 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.

### 2.4 Indagini urbanistiche

Le indagini urbanistiche sono state effettuate sulla base degli atti in possesso di questo ufficio e mediante l'acquisizione telematica dello stralcio del P.U.C. del comune di Cagliari riguardante la zona territoriale omogenea sulla quale ricade l'immobile in oggetto.





## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze  
Servizio centrale demanio e patrimonio

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

#### 3.1 Situazione catastale e visure

La porzione di complesso immobiliare oggetto della presente stima, ricade nel comune censuario di Cagliari ed è attualmente identificato nel **N.C.T.** al **Foglio 23, particella 1721 (parte)**, allibrato alla **partita n.1**, intestata ad **Ente Urbano**, e nel **N.C.E.U.** al **foglio 23 all.A, particella 1721, subalterni 1, 2, 4, 5, 6, partita n.67571**, intestati alla **Regione Autonoma della Sardegna**.

Esso è costituito dai seguenti fabbricati, così come riportato nel seguente schema:

- Foglio <b>A\23</b>	mappale <b>n.1721\1</b>	volume <b>Mc 6053</b>	tipologia <b>B4</b>
- Foglio <b>A\23</b>	mappale <b>n.1721\2</b>	volume <b>Mc 3053</b>	tipologia <b>B4</b>
- Foglio <b>A\23</b>	mappale <b>n.1721\4</b>	volume <b>Mc 2438</b>	tipologia <b>B4</b>
- Foglio <b>A\23</b>	mappale <b>n.1721\5</b>	volume <b>Mc 2677</b>	tipologia <b>B4</b>
- Foglio <b>A\23</b>	mappale <b>n.1721\6</b>	volume <b>Mc 425</b>	tipologia <b>B4</b>

Nota: tipologia catastale **B4** = uffici pubblici



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

Si allegano di seguito le visure relative ai subalterni interessati del foglio 23:

Data: 07/02/2007 - Ora: 11.59.48

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/02/2007

Visura n.: 602228 Pag: 1 Segue

Table with 2 columns: Dati della richiesta, Comune di CAGLIARI (Codice: B354) Provincia di CAGLIARI; Catasto Fabbricati, Sez. Urb.: A Foglio: 23 Particella: 1721 Sub.: 1

INTESTATO

Table with 3 columns: 1 REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA con sede in CAGLIARI, 80002870923, (1) Proprietà

Unità immobiliare dal 29/10/2004

Table with columns: N., DATI IDENTIFICATIVI (Sezione Urbana, Foglio, Particella, Sub, Zona, Micro Zona, Categoria, Classe, Consistenza, Superficie catastale, Rendita), DATI DI CLASSAMENTO, DATI DERIVANTI DA (VARIAZIONE TOPONOMASTICA dal 29/10/2004 n. 91973)

Indirizzo: VIA EMANUELE PESSAGNO piano: 2-1-2-3; Notifica: Parata; Mod. 58; 11:59

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/10/2004

Table with columns: N., DATI IDENTIFICATIVI, DATI DI CLASSAMENTO, DATI DERIVANTI DA (VARIAZIONE TOPONOMASTICA dal 29/10/2004 n. 91942)

Indirizzo: VIA PESSAGNO EMENUELE piano: 2-1-2-3; Notifica: Parata; Mod. 58; 11:59

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/12/1995

Table with columns: N., DATI IDENTIFICATIVI, DATI DI CLASSAMENTO, DATI DERIVANTI DA (COSTITUZIONE dal 30/12/1995 n. 405B1)

Indirizzo: VIA PESSAGNO piano: 2-1-2-3; L. 28.449.100; 11:59

VISURA GRATUITA DA USARE AI SOLI FINI ISTITUZIONALI - 80002870923

Data: 07/02/2007 - Ora: 13.36.38

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/02/2007

Visura n.: 608689 Pag: 1 Segue

Table with 2 columns: Dati della richiesta, Comune di CAGLIARI (Codice: B354) Provincia di CAGLIARI; Catasto Fabbricati, Sez. Urb.: A Foglio: 23 Particella: 1721 Sub.: 2

INTESTATO

Table with 3 columns: 1 REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA con sede in CAGLIARI, 80002870923, (1) Proprietà

Unità immobiliare dal 29/10/2004

Table with columns: N., DATI IDENTIFICATIVI, DATI DI CLASSAMENTO, DATI DERIVANTI DA (VARIAZIONE TOPONOMASTICA dal 29/10/2004 n. 91954)

Indirizzo: VIA EMANUELE PESSAGNO piano: 2-1; Notifica: Parata; Mod. 58; 11:59

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/10/2004

Table with columns: N., DATI IDENTIFICATIVI, DATI DI CLASSAMENTO, DATI DERIVANTI DA (VARIAZIONE TOPONOMASTICA dal 29/10/2004 n. 91943)

Indirizzo: VIA PESSAGNO EMENUELE piano: 2-1; Notifica: Parata; Mod. 58; 11:59

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/12/1995

Table with columns: N., DATI IDENTIFICATIVI, DATI DI CLASSAMENTO, DATI DERIVANTI DA (COSTITUZIONE dal 30/12/1995 n. 405B1)

Indirizzo: VIA PESSAGNO piano: 2-1; L. 14.349.100; 11:06 1999

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: 07/02/2007 - Ora: 13.39.21

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/02/2007

Visura n.: 609004 Pag: 1 Segue

Table with 2 columns: Dati della richiesta, Comune di CAGLIARI (Codice: B354) Provincia di CAGLIARI; Catasto Fabbricati, Sez. Urb.: A Foglio: 23 Particella: 1721 Sub.: 4

INTESTATO

Table with 3 columns: 1 REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA con sede in CAGLIARI, 80002870923, (1) Proprietà

Unità immobiliare dal 29/10/2004

Table with columns: N., DATI IDENTIFICATIVI, DATI DI CLASSAMENTO, DATI DERIVANTI DA. Includes details for unit 1, A, 23, 1721, 4, 1, B/4, 3, 2438 m², Euro 5.917,88.

Indirizzo: VIA EMANUELE PESSAGNO piano: 1; Notifica: Parata; Mod. 58; 21/59

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/10/2004

Table with columns: N., DATI IDENTIFICATIVI, DATI DI CLASSAMENTO, DATI DERIVANTI DA. Includes details for unit 1, A, 23, 1721, 4, 1, B/4, 3, 2438 m², Euro 5.917,88.

Indirizzo: VIA PESSAGNO EMENUELE piano: 1; Notifica: Parata; Mod. 58; 21/59

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/12/1995

Table with columns: N., DATI IDENTIFICATIVI, DATI DI CLASSAMENTO, DATI DERIVANTI DA. Includes details for unit 1, A, 23, 1721, 4, 1, B/4, 3, 2438 m², Euro 5.917,88.

Indirizzo: VIA PESSAGNO piano: 1; L. 11.458.600; COSTITUZIONE dal 30/12/1995 n. 405B1/1/1995 in atti dal 21/06/1999

VISURA GRATUITA DA USARE AI SOLI FINI ISTITUZIONALI - 80002870923

Data: 07/02/2007 - Ora: 13.39.55

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/02/2007

Visura n.: 609065 Pag: 1 Segue

Table with 2 columns: Dati della richiesta, Comune di CAGLIARI (Codice: B354) Provincia di CAGLIARI; Catasto Fabbricati, Sez. Urb.: A Foglio: 23 Particella: 1721 Sub.: 5

INTESTATO

Table with 3 columns: 1 REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA con sede in CAGLIARI, 80002870923, (1) Proprietà

Unità immobiliare dal 29/10/2004

Table with columns: N., DATI IDENTIFICATIVI, DATI DI CLASSAMENTO, DATI DERIVANTI DA. Includes details for unit 1, A, 23, 1721, 5, 1, B/4, 3, 2677 m², Euro 6.498,02.

Indirizzo: VIA EMANUELE PESSAGNO piano: 1; Notifica: Parata; Mod. 58; 21/59

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/10/2004

Table with columns: N., DATI IDENTIFICATIVI, DATI DI CLASSAMENTO, DATI DERIVANTI DA. Includes details for unit 1, A, 23, 1721, 5, 1, B/4, 3, 2677 m², Euro 6.498,02.

Indirizzo: VIA PESSAGNO EMENUELE piano: 1; Notifica: Parata; Mod. 58; 21/59

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/12/1995

Table with columns: N., DATI IDENTIFICATIVI, DATI DI CLASSAMENTO, DATI DERIVANTI DA. Includes details for unit 1, A, 23, 1721, 5, 1, B/4, 3, 2677 m², Euro 6.498,02.

Indirizzo: VIA PESSAGNO piano: 1; L. 12.581.900; COSTITUZIONE dal 30/12/1995 n. 405B1/1/1995 in atti dal 21/06/1999

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: 07/02/2007 - Ora: 13.40.32

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/02/2007

Visura n.: 609132 Pag: 1 Segue

Dati della richiesta	Comune di CAGLIARI ( Codice: B354)
Catasto Fabbricati	Provincia di CAGLIARI Sez. Urb.: A Foglio: 23 Particella: 1721 Sub.: 6

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 29/10/2004

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	23	1721	6	1		B/4	3	425 m <sup>2</sup>		Euro 1.031,62	VARIAZIONE TOPONOMASTICA dal 29/10/2004 n. 91958 1/2004 in atti dal 29/10/2004 (protocollo n. CA0406180) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo VIA EMANUELE PESSAGNO piano: T.												
Notifica - Parata - Mod.58 2159												

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/10/2004

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	23	1721	6	1		B/4	3	425 m <sup>2</sup>		Euro 1.031,62	VARIAZIONE TOPONOMASTICA dal 29/10/2004 n. 91947 1/2004 in atti dal 29/10/2004 (protocollo n. CA0406169) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo VIA PESSAGNO EMANUELE piano: T.												
Notifica - Parata - Mod.58 2159												

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/12/1995

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	23	1721	6	1		B/4	3	425 m <sup>2</sup>		Euro 1.031,62 L. 1.997.500	COSTITUZIONE dal 30/12/1995 n. 405B1 1/1995 in atti dal 21/06/1999
Indirizzo VIA PESSAGNO piano: T.												

VISURA GRATUITA DA USARE AI SOLI FINI ISTITUZIONALI - 80002870923



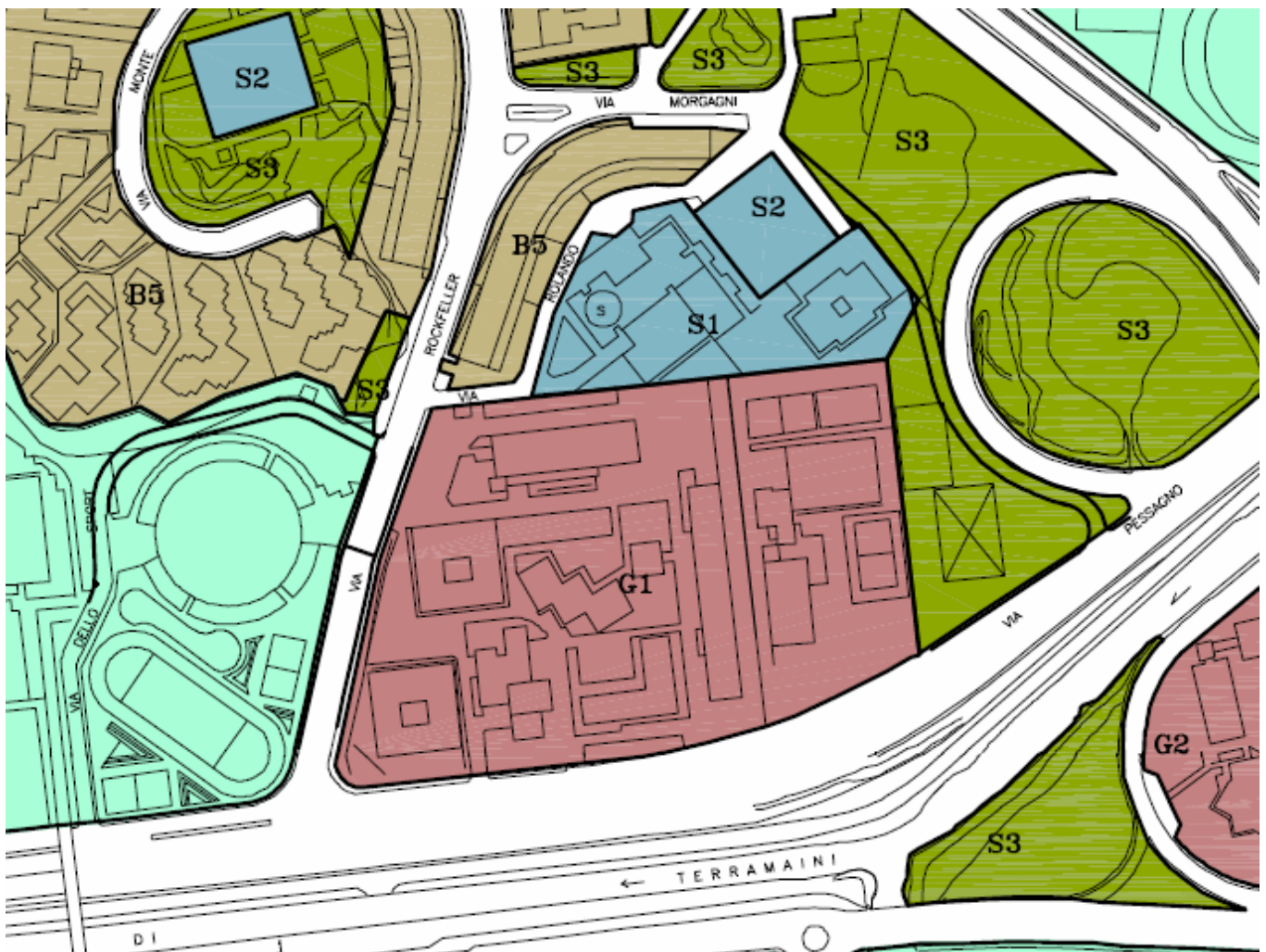
## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze  
Servizio centrale demanio e patrimonio

### 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 nella Zona G - sottozona G1. tale zona è definita come “parte del territorio destinata ad edifici attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l’istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.



**Figura 3** – Stralcio cartografico del Piano Urbanistico Comunale di Cagliari.





## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze  
Servizio centrale demanio e patrimonio

### INTERVENTI CONSENTITI.

Nelle zone omogenee G sono in generale consentiti tutti gli interventi previsti all'art. 13 (Classificazione degli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica), fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

### USI PREVISTI E COMPATIBILI.

Sono ammesse le destinazioni a servizi, impianti ed attrezzature di interesse generale: uffici pubblici o di interesse collettivo, edifici per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria, musei, parchi urbani, attrezzature sanitarie e per l'assistenza, infrastrutture per i trasporti pubblici, alberghi, impianti tecnologici, mercati generali e attività commerciali in genere, caserme, cimiteri, ecc.

Sono vietati gli edifici per abitazione, a meno di quelli strettamente indispensabili per il personale di sorveglianza.

### SOTTOZONA G1

Lo strumento attuativo dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- indice di edificabilità fondiaria: 5 mc/mq;
- in relazione all'edificazione nelle aree confinanti gli edifici potranno sorgere a filo strada o con arretramento da detto filo di almeno ml 5,00, dovranno essere realizzati con distacco dagli altri confini di almeno 1/3 della altezza e non meno di ml 5,00: gli eventuali corpi prospicienti la strada potranno essere realizzati in aderenza ai confini laterali;
- nel caso di edifici a filo strada la loro altezza non potrà superare il rapporto di 1,5 rispetto alla larghezza stradale;
- il distacco fra i corpi di fabbrica nel lotto non dovrà risultare inferiore ad 1/3 della somma delle altezze rispettive;
- le aree del lotto non occupate da costruzioni o attrezzature e non destinate alla viabilità o parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino.

### 3.3 Giudizio sintetico sull'immobile

Valutate le condizioni tecniche generali, si ritiene di poter affermare che l'immobile in questione è suscettibile di buona appetibilità venale.



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze  
Servizio centrale demanio e patrimonio



**Figura 4** – Stralcio aerofotografico dell'areale in questione.

## Capo 4 Stima dell'immobile

### 4.1 Criteri di valutazione utilizzati e concetto di stima di un bene

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".



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze  
Servizio centrale demanio e patrimonio

### 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 del complesso immobiliare, si considerano tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dei singoli edifici, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica vigente e i relativi vincoli a cui è soggetto e, non ultima, la situazione relativa al mercato immobiliare locale.

Il compendio immobiliare è ubicato ai margini del complesso residenziale di Monte Mixi – Amsicora – Monte Urpinu, in adiacenza del complesso fieristico e degli impianti sportivi polivalenti della città di Cagliari (stadio Sant'Elia, Campo e piscina Coni, stadio Amsicora, Palasport Monte Mixi, Campo Rossi, Piscina Esperia, palestra Virus ed altri impianti sportivi privati).

La destinazione urbanistica (G1) dell'area su cui ricade, oltre a consentire un potenziale incremento di volumetria (max 34.795 mc.), permette varie destinazioni d'uso del complesso immobiliare (servizi, impianti ed attrezzature di interesse generale, uffici pubblici o di interesse collettivo, edifici per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria, musei, parchi urbani, attrezzature sanitarie e per l'assistenza, infrastrutture per i trasporti pubblici, alberghi, impianti tecnologici, mercati generali e attività commerciali in genere, caserme, cimiteri, ecc.), per cui si ritiene che il bene in questione, sull'attuale mercato immobiliare, sia ragionevolmente appetibile.

Non è trascurabile, inoltre, la possibilità di recupero e/o ristrutturazione delle volumetrie esistenti, al fine di realizzare particolari e remunerative attività ed iniziative in ambito ricettivo, ricreativo, sociale, culturale e dei servizi in genere.

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



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze  
Servizio centrale demanio e patrimonio

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:

Fonte e tipologia	<u>Min / max/ medio calcolato</u>
➤ Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, zona Monte Urpinu- Monte Mixi	
Uso uffici, stato conservativo normale	<b>1600/2000/1800 euro/mq</b>
Attività produttiva	<b>1000/1500/1250 euro/mq</b>

Recenti stime, fatte proprie dalla Commissione Tecnica Regionale, istituita ai sensi della Legge Regionale n. 35\95 articolo 3, hanno individuato, in riferimento a similari aree nude edificabili, dei valori unitari prossimi a **150,00 euro/mc**.

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 1800,00/mq** (valore medio calcolato) per superficie lorda commerciale degli uffici da applicare alla superficie ragguagliata così come sopra calcolata.
- **euro 1250,00/mq** (valore medio calcolato) per superficie lorda commerciale di archivi, officine, laboratori, magazzini, locali seminterrati, locali tecnici da applicare alla superficie ragguagliata così come sopra calcolata
- **euro 150,00/mc** per mq edificabile, per le volumetrie ancora da realizzare



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze  
Servizio centrale demanio e patrimonio

**4.3 Stima del più probabile valore di mercato della porzione di lotto da alienare.**

**Stima delle singole opere esistenti.**

**4.3.1 fabbricato n.1**

Destinazione d'uso:	<b>uffici</b>
Superficie lorda complessiva:	<b>mq 1748,25</b>
Importo unitario per la tipologia in specie:	<b>euro 1800,00\mq</b>
Valore stimato:	<b>euro 3.146.850,00</b>

**Valore stimato del corpo di fabbrica: euro 3.146.850,00**

**4.3.2 fabbricato n.2**

**a)** Destinazione d'uso: **locali tecnici e deposito**  
Superficie lorda complessiva **mq 446,15**  
Importo unitario per la tipologia in specie: **euro 1250,00\mq**  
Valore stimato: **euro 557.687,50**

**b)** Destinazione d'uso: **uffici**  
Superficie lorda complessiva **mq 328,74**  
Importo unitario per la tipologia in specie: **euro 1800,00\mq**  
Valore stimato: **euro 591.732,00**

**Valore stimato del corpo di fabbrica: euro 1.149.419,50**

**4.3.4 fabbricato n.4**

Destinazione d'uso:	<b>uffici</b>
Superficie lorda complessiva	<b>mq 768,02</b>
Importo unitario per la tipologia in specie:	<b>euro 1800,00\mq</b>

**Valore stimato: euro 1.382.436,00**

**4.3.5 fabbricato n.5**

Destinazione d'uso:	<b>uffici</b>
---------------------	---------------





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze  
Servizio centrale demanio e patrimonio

Superficie lorda complessiva **mq 492,15**  
Importo unitario per la tipologia in specie: **euro 1800,00\mq**

**Valore stimato: euro 885.870,00**

4.3.6 **fabbricato n.6**

Destinazione d'uso: **uffici**  
Superficie lorda complessiva **mq 133,18**  
Importo unitario per la tipologia in specie: **euro 1800,00\mq**

**Valore stimato: euro 239.724,00**

4.3.11 **Volumetria residua computata sulla superficie della porzione di lotto**

Volumi massimi realizzabili **mc 34.795,00**  
Volumi già edificati **mc 14.646,00**  
Volumi potenzialmente edificabili **mc 20.149,00**  
Importo unitario per la tipologia in specie: **euro 150,00\mc**

**Valore stimato: euro 3.022.350,00**

**Stima del compendio: Euro 9.826.650,00**



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze  
Servizio centrale demanio e patrimonio

Per quanto sopra determinato si ritiene che il più probabile prezzo di mercato dell'immobile in argomento possa valutarsi in **€9.826.650,00** (euro novemilioni ottocentoventiseimila seicentocinquanta/00).

Cagliari, 4 ottobre 2007

I tecnici incaricati  
FIRMATO

Geom. Giuseppe Marongiu  
Geom. Luigi Mascia  
Ing. Luigi Bolliri