



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 XXVIII Febbraio



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, descrizione e consistenza dell'immobile | Pag. 3 |
| 2.2 | Individuazione aerea dell'immobile | Pag. 4 |
| 2.3 | Indagini catastali ed immobiliari | Pag. 20 |
| 2.4 | Indagini in urbanistiche | Pag. 20 |
| 2.5 | Indagini in sopralluogo | Pag. 21 |

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

- | | | |
|-----|--|---------|
| 3.1 | Situazione catastale e immobiliare | Pag. 21 |
| 3.2 | Situazione urbanistica e stralcio del P.U.C. di Cagliari | Pag. 23 |
| 3.3 | Giudizio sintetico sull'immobile | Pag. 25 |

Capo 4 **Stima dell'immobile**

- | | | |
|-----|--|---------|
| 4.1 | Criteri di valutazione utilizzati e concetto di stima di un bene | Pag. 26 |
| 4.2 | Indagini di mercato | Pag. 27 |
| 4.3 | Stima del più probabile valore di mercato | Pag. 28 |

Capo 5 **Conclusioni** Pag. 29



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, descrizione e consistenza dell'immobile.

La stima in oggetto riguarda l'immobile sito in Cagliari, nel quartiere Fonsarda, tra le vie XXVIII Febbraio e Salvemini, utilizzato quale sede e uffici dell'Assessorato Regionale al Lavoro, Formazione Professionale, Cooperazione e Sicurezza Sociale, realizzato su un'area di circa mq 1.600, donata dal Comune di Cagliari all'ex E.N.A.L.C. (Ente Nazionale Addestramento Lavoratori Commercio) per la costruzione della Direzione Regionale centro alberghiero e commerciale (ex ENALC Hotel) al fine dello svolgimento di attività ricettive e formative per giovani studenti.

Il fabbricato, con destinazione alberghiera, fu costruito dall'ex ENALC nella prima metà degli anni '60 e comprende 6 piani più un piano interrato ed un piano attico.

L'immobile è pervenuto all'Amministrazione Regionale nell'anno 1975, in base agli articoli 21e 22 del D.P.R. n. 480 del 22 maggio 1975, con cui, in attuazione dello Statuto Sardo, sono state trasferite le competenze statali in materia di istruzione artigiana e professionale.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

Al complesso si può accedere tramite quattro ingressi (uno è pedonale ed è situato in via Salvemini, gli altri tre sono sul lato via XVIII Febbraio ed uno e' carrabile)

2.2 Individuazione aerea dell'immobile.



Figura 1 – dislocazione dell'immobile Ex ENALC Hotel nel quartiere Fonsarda.

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, quali accatastamento del compendio, elaborati grafici allegati alla relazione ai sensi del D.Lgs. n.626/94, elaborati grafici post ristrutturazione.



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

Il fabbricato in argomento è realizzato su un lotto di terreno di forma rettangolare della superficie di circa 1615 mq, confinante, per due lati con pubblica viabilità e per gli altri due in aderenza con fabbricati di proprietà del Comune di Cagliari e dell'INPS.

E' costituito da un unico corpo di fabbrica, a forma di "elle", realizzato su più livelli con struttura portante in pilastri e travi in cemento armato e solai in latero cemento. Le tamponature principali esterne ed interne sono realizzate in mattoni laterizio in opera con malta cementizia.

I prospetti prospicienti la viabilità pubblica sono rifiniti con rivestimenti in metallo (alluminio) e vetri con fascioni decorativi in materiale plastico.

Il fabbricato ha una superficie coperta, misurata al piano terra di mq. 1375 circa, un'altezza complessiva fuori terra pari a circa 29,80 m e due aree cortilizie per complessivi mq 240.

L'immobile, nato come albergo e struttura formativa professionale, comprendeva:

- Piano interrato, destinato a magazzini, autorimessa, impianti tecnologici e servizi vari;
- Piano rialzato, destinato a hall/reception, ristorante, bar, salone e servizi connessi;
- Piani 1° - 2° - 3°, destinati ad attività ricettiva/alberghiera, sala riunioni, salone e servizi connessi;
- Piani 4° - 5° - 6°, destinati ad attività formative e didattiche con annessi servizi e relativi dormitori;
- Piano attico, destinato a attività ricettiva e ricreativa (roof garden/bar/palestra);

Il fabbricato, già in parte utilizzato per fini istituzionali dall'amministrazione regionale, nel corso dei primi anni ottanta è stato convertito, nella sua interezza, ad uffici e sede dell'Assessorato Regionale al Lavoro , Formazione Professionale, Cooperazione e Sicurezza Sociale e Centro di Formazione Professionale.

Attualmente è utilizzato esclusivamente quale sede dell'Assessorato Regionale al Lavoro , Formazione Professionale, Cooperazione e Sicurezza Sociale.

Esso comprende:

Piano interrato

E' destinato ad archivi, impianti tecnologici, autorimessa aperta, depositi e servizi vari, ha una superficie complessiva di mq 1614,00 ed un'altezza utile interna pari a mt 3.20, così suddivisa:

- | | |
|----------------------|-----------|
| - Archivi-deposito | mq 949,00 |
| - Locali tecnologici | mq 380,00 |

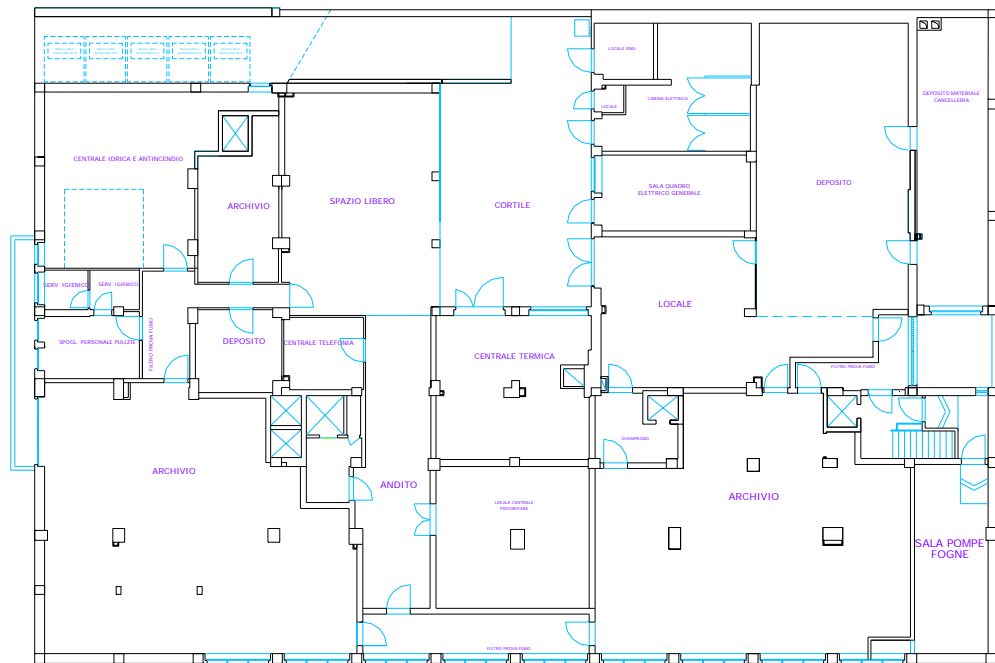


REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

- Cortile interno mq 145,00
- Posto auto-passo carraio mq 140,00.



Schema planimetrico piano seminterrato



Immagini del piano seminterrato.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio



Fotografie piano terreno rialzato.

Piano primo

E' destinato ad uffici, ha una superficie complessiva di mq. 1400,00 ed un'altezza utile interna pari a mt. 3,05, così suddivisa:

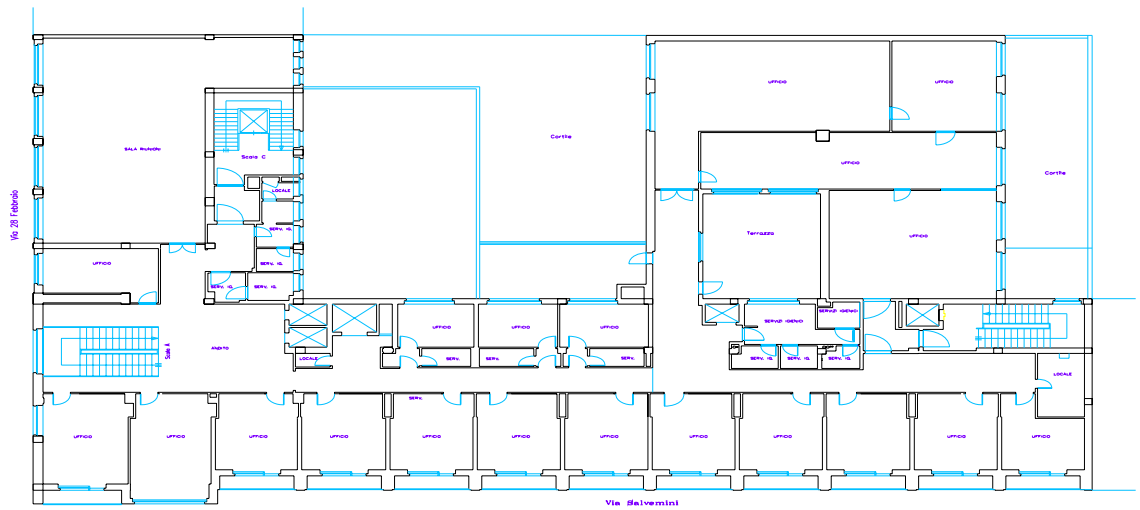
- uffici mq 1199,20
- terrazza praticabile mq 200,80



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio



Schema planimetrico piano primo.





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio



Fotografie piano primo con il "salon Dorè" .

Piani 2° - 3° - 4°- 5° - 6°

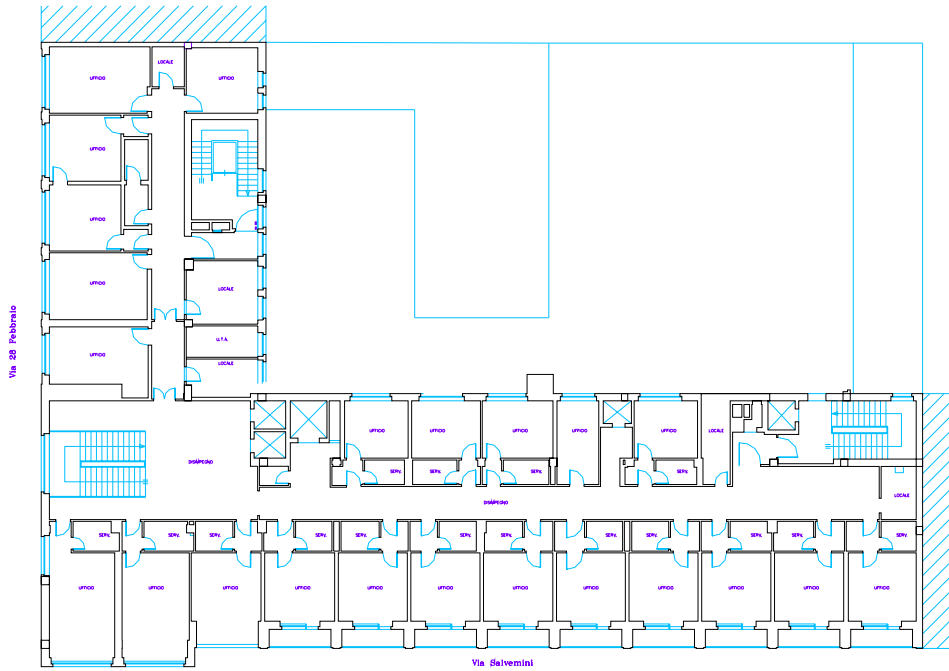
Hanno ciascuno una superficie complessiva di mq. 923,00 destinata ad ufficio, ed un'altezza interna di mt 3,15;



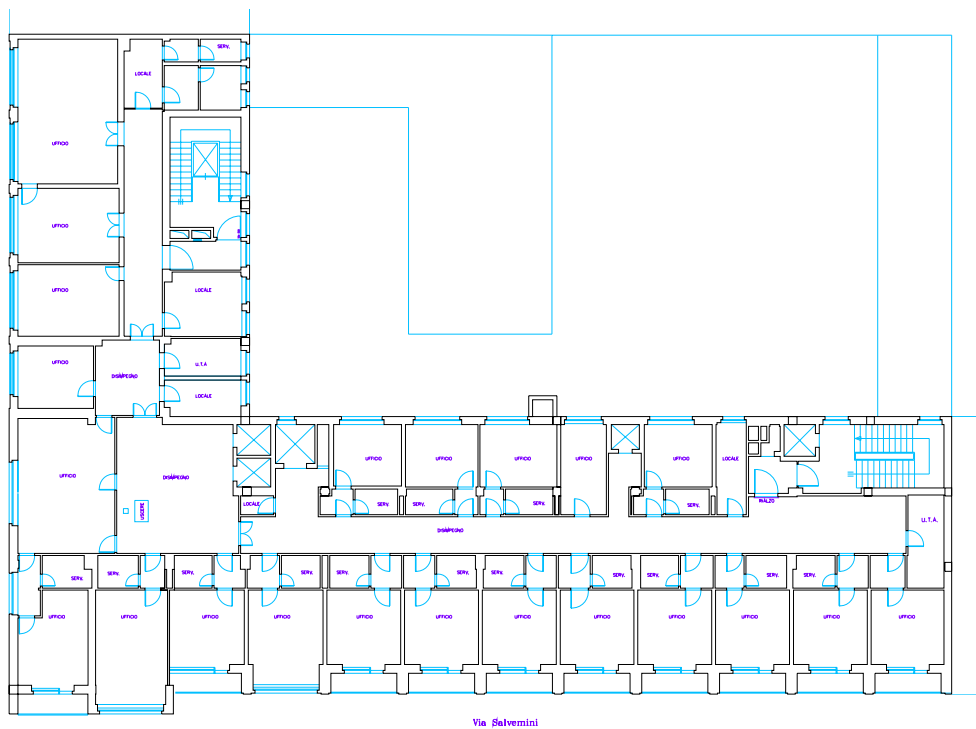
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio



Schema planimetrico piano secondo.



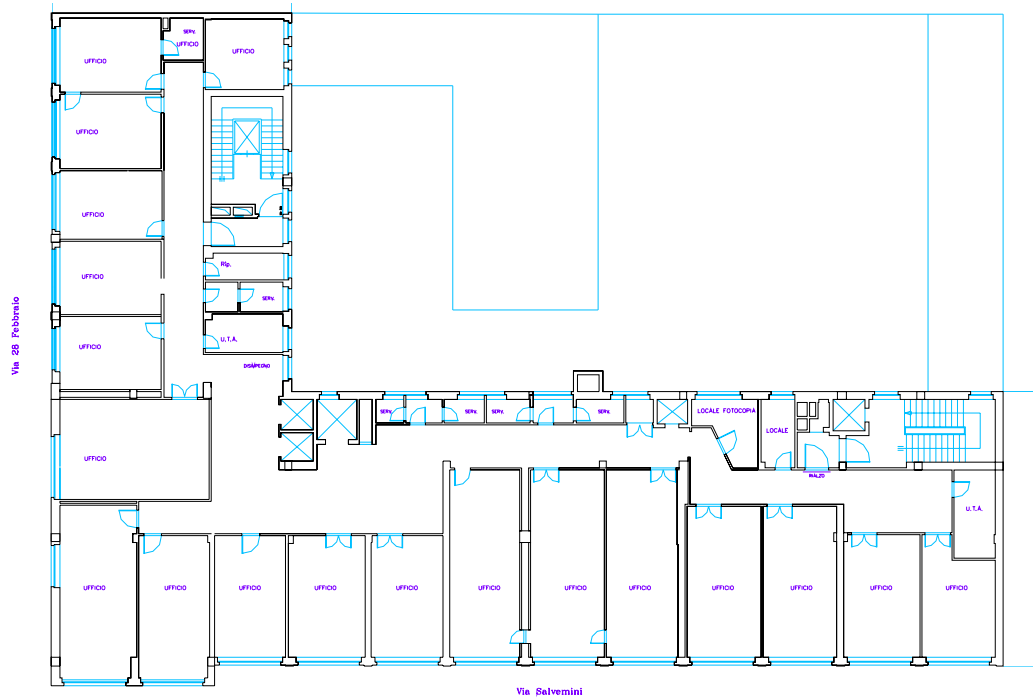
- Schema planimetrico piano terzo.



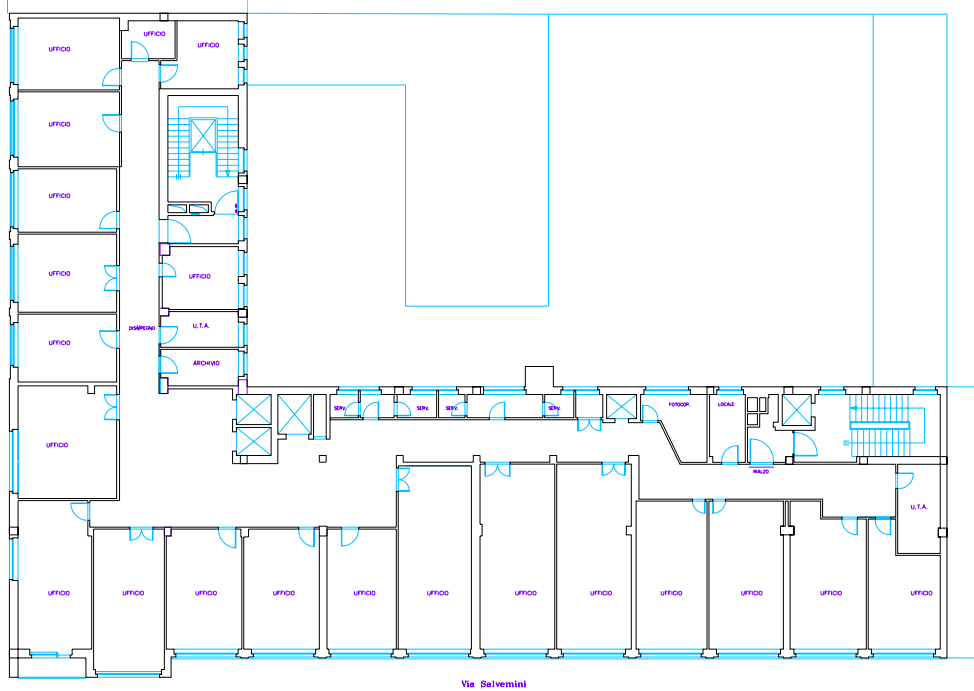
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio



- Schema planimetrico piano quarto.



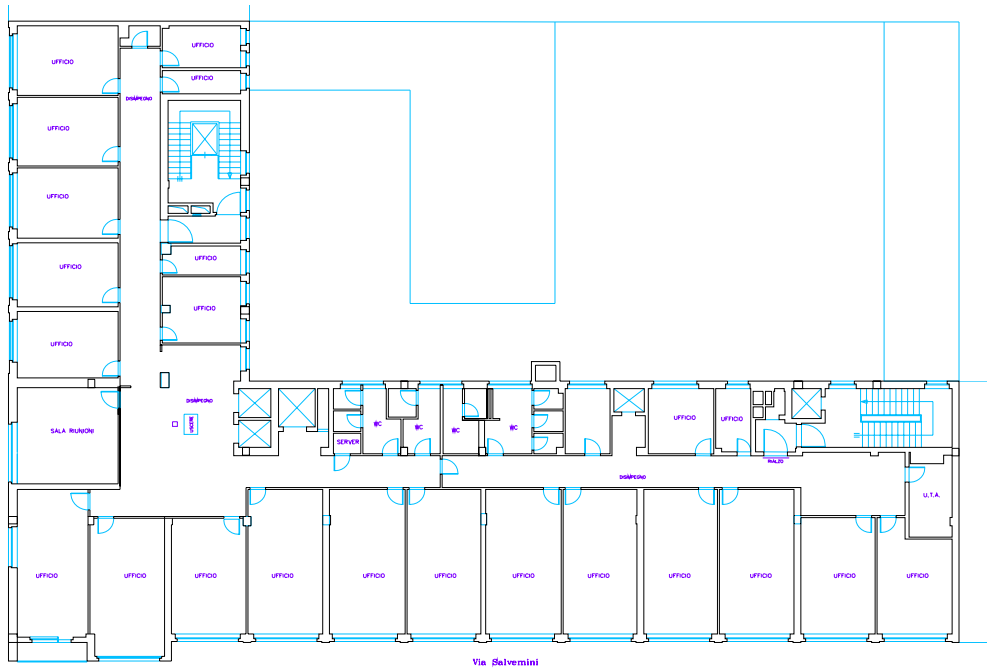
Schema planimetrico piano quinto.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio



Schema planimetrico piano sesto.

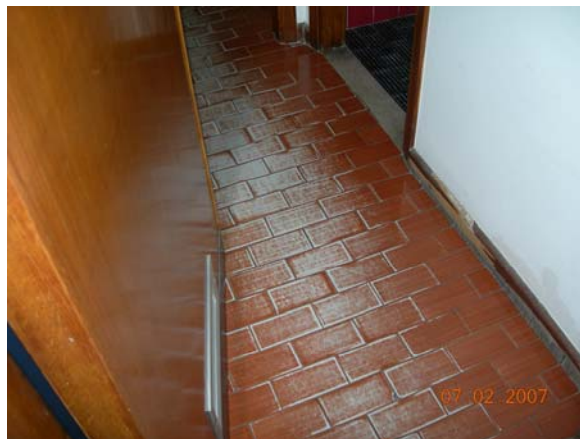




REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio



Fotografie ai piani

Piano attico

E' destinato ad uffici (segreteria e gabinetto politico), ha una superficie complessiva di mq. 923,00 ed un'altezza utile interna pari a mt. 3,45, così suddiviso:

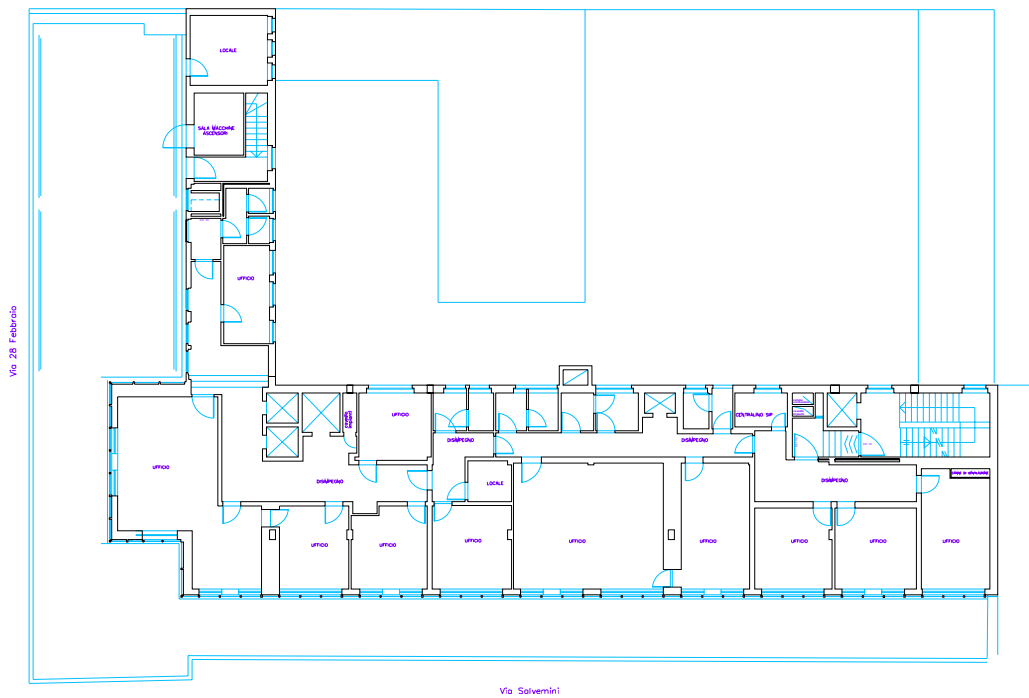
- Uffici mq 518,40
- Terrazza praticabile mq 383,20
- Locali tecnologici mq 21,40



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio



Schema planimetrico piano attico.





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio



Fotografie terrazza.

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

I vari piani, destinati ad uso ufficio, hanno complessivamente una superficie lorda pari a **mq 7653,10** a cui si aggiungono **mq 584,00** di terrazze praticabili e **mq 949,00** di archivio-deposito. I locali tecnologici, ubicati nel piano interrato ed al piano attico, hanno superficie lorda pari a **mq 401,40**. Il passo carraio, l'atrio d'ingresso esterno e le due aree cortilizie hanno una superficie complessiva di **mq 385,50**.

Tramite tre corpi scala, ubicati in prossimità dei tre accessi al fabbricato dalla viabilità pubblica ed a sei gruppi ascensori, distribuiti in modo uniforme sulla superficie dell'edificio, si accede a piani superiori e inferiori.

Le rampe del vano scala principale, che collegano il piano rialzato con i piani 1° e 2°, sono rivestite con marmo rosa "tipo Verona", mentre le altre, sistemate di recente, sono rivestite con elementi in lastre di granito "tipo ghiandone".

Le finiture interne e impiantistiche tecnologiche sono di buon livello, come si evince dalle fotografie allegate, parzialmente rinnovate e adeguate di recente; in particolare si evidenzia il completo rifacimento del corpo uffici al piano rialzato, al piano primo ed al piano attico, mentre per i restanti piani si registra il rifacimento di alcune parti dell'edificio e dei relativi servizi igienici. Si evidenzia che alcune parti dell'edificio (piani superiori) conservano la vecchia impostazione spaziale e le finiture di cui alla precedente destinazione alberghiera dell'immobile.

In particolare, i lavori di rifacimento, adeguamento e ristrutturazione, realizzati nel corso degli anni, hanno riguardato :

- la ristrutturazione delle singole stanze con eliminazione dei servizi igienici interni;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

- la nuova suddivisione degli spazi interni mediante tramezzature fisse in muratura e tramezzature mobili con pareti amovibili armadiate.
- il rifacimento ai piani di parte dei servizi igienici suddivisi per genere;
- il rifacimento degli impianti tecnologici (elettrico, condizionamento, idrico e fognario, antincendio);
- la controsoffittatura a quota 2,80 mt. di tutti i solai e soffitti interni;
- il rifacimento di parte delle pavimentazioni e dei rivestimenti con piastrelle in gres ceramico e/o lastre di marmo e/o granito e/o quadroni in materiale plastico con rivestimento tipo granito "ghiandone";
- la sostituzione degli infissi esterni con elementi in alluminio elettro verniciato e vetri e porte interne in legno tamburato.

I pavimenti che attualmente insistono sull'immobile sono realizzati in parte mediante elementi e tecnologie originali, quali piastrelle monocottura (10x15), marmettoni in cemento (30x30), lastre in marmo bianco (tipo Carrara), mentre altri sono stati completamente sostituiti e rifatti mediante piastrelle in gres ceramico, granito sardo tipo "ghiandone", quadroni in materiale plastico con rivestimento tipo finto granito modello "ghiandone".

Gli infissi esterni sono del tipo a battente con anta e ribalta, realizzati in alluminio elettroverniciato di colore scuro, dotati di sistema oscurante mediante pellicola trasparente opacizzante, mentre le porte interne, modello classico a battente, sono realizzate in legno tamburato ed alcune sono dotate di vetratura satinata o traslucida.

Ciascun piano è dotato di vari corpi di servizi igienici, suddivisi per genere (donne, uomini, disabili), in parte recentemente ristrutturati, sia per quanto riguarda i pavimenti ed i rivestimenti sia per quanto riguarda gli impianti, appaiono nel loro complesso in buono stato di efficienza e di manutenzione.

L'intero fabbricato, in prossimità dei corpi scala, è dotato di uscite di sicurezza provviste di porte taglia fuoco munite di maniglioni antipánico.

L'impianto di termocondizionamento è del tipo centralizzato, con gruppi caldaia e refrigeratore ubicati nel locale interrato, dotato di unità interne terminali (ventilconvettori) in ciascun ambiente dell'edificio, risulta in perfetto stato di efficienza e manutenzione.

L'impianto elettrico, recentemente adeguato, è composto da una cabina centrale ubicata nel piano interrato e quadri di controllo e distribuzione ai piani, con canalizzazioni interne alla controsoffittatura e sottotraccia nelle pareti, risulta rispondente alle vigenti norme in materia.

I 6 impianti ascensori sono del tipo elettrico con funi e freno elettromeccanico, sono sistemati in vani chiusi in cemento armato, con cabine in materiale acciaio satinato,



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

risultano perfettamente efficienti e rispondenti alle esigenze di mobilità verticale del personale e dell'utenza nell'edificio.

L'impianto antincendio è dotato di serbatoi idrici interrati, per complessivi 40 mc., ubicati presso la rampa di accesso ai locali interrati, gruppo di pressurizzazione, tubazioni in ghisa e manichette antincendio ai singoli piani.



Fotografie impianti tecnologici.

Lo stabile, è nel suo complesso, rispondente alle norme in materia di accessibilità e visitabilità da parte di soggetti con ridotte capacità motorie.

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, il piano e la superficie:



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

Destinazioni	PIANO									Superficie
	Interrato	Terra	Primo	Secondo	Terzo	Quarto	Quinto	Sesto	Attico	
UFFICI		1320,50	1199,20	923,00	923,00	923,00	923,00	923,00	518,40	7653,10 mq
Archivio-deposito	949									949,00 mq
Locali tecnici	380								21,40	401,40 mq
Terrazza			200,80						383,20	584,00 mq
Cortile e passo	285	78								363,00 mq
Area pertinenza		22,50								22,50 mq
Superficie complessiva										9973,00 mq

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	Coefficiente di ragguglio	Superficie raggugliata
UFFICI	7653,10 mq	1,00	7653,10 mq
Archivio-deposito	949,00 mq	0,70	664,30 mq
Locali tecnici	401,40 mq	0,50	200,70 mq
Terrazza	584,00 mq	0,30	175,20 mq
Cortile e passo	363,00 mq	0,25	90,75 mq
Area pertinenza	22,50 mq	0,30	6,75 mq
Superficie complessiva raggugliata			8790,80 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)



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

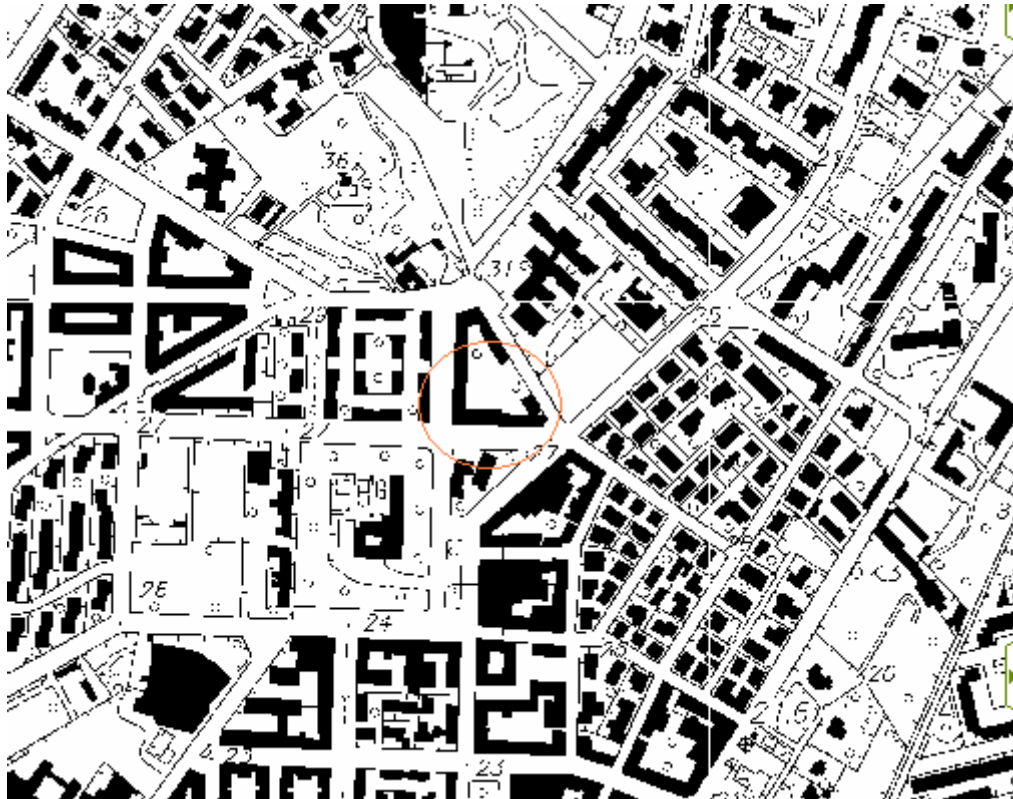


Figura 2 – Stralcio cartografico C.T.R. con l'individuazione del fabbricato oggetto della stima.

2.3 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.

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.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

2.5 Indagini in sopralluogo

Al fine di poter acquisire ogni elemento utile alla determinazione del più probabile valore di mercato, sono stati effettuati 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 Terreni al foglio 12 mappale ex 39 sub c di mq 1600**, ed al **Catasto Fabbricati, al foglio 12 sez. A, particella 235, partita n. 29855**, intestata a E.N.A.L.C. – Ente Nazionale Addestramento Lavoratori Commercio, giusto censimento al catasto urbano prot. n. 5356/P del 02.02.1967.

Foglio **A\12** mappale **235** categoria **D/2** via XXVIII Febbraio 3, 5 piano T-8

Il fabbricato è attualmente classificato nella categoria catastale D/2 (Alberghi e pensioni), non risulta che sia stata eseguita la voltura catastale a favore della Regione Autonoma della Sardegna ed il cambio di destinazione d'uso con variazione degli spazi interni dell'immobile.

Il Decreto Ministeriale 02.03.1976, emanato dal Ministro per il Lavoro e la Previdenza Sociale di concerto con il Ministro per il Tesoro, ai sensi del D.P.R. n. 480 del 22.05.1975, ha disposto il trasferimento dell'immobile in argomento dalla proprietà dell'ex E.N.A.L.C. al patrimonio della Regione Autonoma della Sardegna. Suddetto decreto è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 69 del 15.03.1976.

Si segnala che il Decreto Ministeriale del 02.03.1976, non risulta trascritto in favore della Regione Autonoma della Sardegna presso l'ex Conservatoria RR.II. di Cagliari.

Si allega di seguito la visura catastale 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: 13/02/2007 - Ora: 10.20.29

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/02/2007

Visura n.: 538991 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di CAGLIARI (Codice: B354) Provincia di CAGLIARI
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: A Foglio: 12 Particella: 235

INTESTATO

1	E.N.A.L.C. ENTE NAZIONALE ADDESTRAMENTO LAVORATORI COMMERCIO	(1) Proprieta' par 1000/1000
---	--	------------------------------

Unità immobiliare dal 19/11/2004

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	12	235		1		D/2					VARIAZIONE TOPONOMASTICA dal 19/11/2004 n. 112784. 1/2004 in atti dal 19/11/2004 (protocollo n. CA0446012) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo: VIA XXVIII FEBBRAIO n. 3 n. 5 piano: T-8.												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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	12	235		1		D/2					Impianto meccanografico dal 30/06/1987
Indirizzo: VIA XXVIII FEBBRAIO n. 3 n. 5 piano: T-8.												
Notifica: - Parita' 29855 Mod. 58 -												

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	E.N.A.L.C. ENTE NAZIONALE ADDESTRAMENTO LAVORATORI COMMERCIO		(1) Proprieta' par 1000/1000
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico dal 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Rilasciata da: Servizio Telematico

VISURA GRATUITA DA USARE AI SOLI FINI ISTITUZIONALI - 80002870923

Visura catastale attuale.



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**. Tale zona omogenea è definita come “.....parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalentemente residenziale,”.

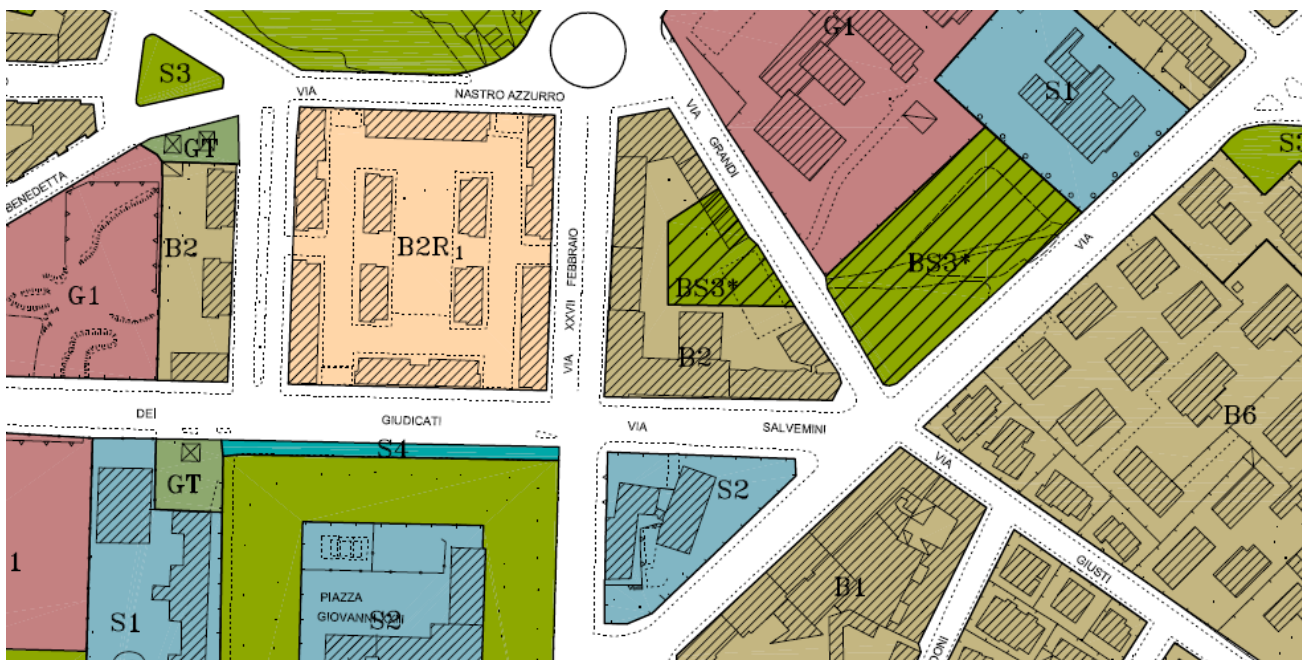


Figura 3 – Stralcio cartografico del Piano Urbanistico Comunale di Cagliari.

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

INTERVENTI CONSENTITI

Sono consentiti mediante concessione diretta gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, nuova costruzione, ampliamento, demolizione e mutamento della destinazione d'uso (art.13 NTA).

Per gli interventi nelle zone B, l'Amministrazione Comunale, al fine di 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



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

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.

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

Le zone omogenee B confermate sono articolate in sottozone, differenziate con i seguenti simboli, in relazione alle caratteristiche prevalenti ed alle particolari prescrizioni per gli interventi edilizi: 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.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

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 $\frac{2}{3}$ 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 $\frac{1}{3}$ dell'altezza per ciascun fabbricato, e mai inferiore a ml. 5,00;

5. la distanza tra costruzioni non potrà essere inferiore ai $\frac{2}{3}$ 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 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 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.

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



Figura 4 – Stralcio aerofotografico dell'areale in questione.

Capo 4 Stima dell'immobile

4.1 Criterio di valutazione utilizzato

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.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

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 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 e annessi servizi pubblici del quartiere "Fonsarda", in adiacenza alla Piazza Giovanni XXIII°, in prossimità della via Dante Alighieri (strada commerciale e dello shopping della città), del complesso dei servizi cittadini destinati alla musica ed al teatro (conservatorio musicale, teatro comunale, città della musica) e di altri uffici di enti pubblici (Provincia). Si segnala la presenza in prossimità dell'edificio in esame del nuovo complesso alberghiero e convegnistico del "T Hotel", dei complessi scolastici "Istituto Tecnico per Geometri - Ottone Bacaredda" e "Istituto Agrario Duca degli Abruzzi" e, non ultimo del parco urbano denominato "ex mandorleto".

La viabilità cittadina consente un immediato e agevole accesso all'immobile, anche da chi arriva da fuori città attraverso l'asse mediano di scorrimento. Si evidenzia la assoluta



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

mancanza di parcheggi ad uso esclusivo del fabbricato, anche se esistono nelle immediate adiacenze numerosi parcheggi ad uso pubblico (gratuiti e a pagamento).

La consistenza attuale dell'edificio, rispetto agli standard urbanistici vigenti per la zona omogenea B2, non consente ulteriori incrementi di volumetria e di superfici dell'immobile.

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

In considerazione di quanto sopra si ritiene che il bene in questione, sull'attuale mercato immobiliare, 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:

Fonte e tipologia	<u>Min / max/ medio calcolato</u>
➤ Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, zona Fonsarda, destinazione terziaria	
Uso uffici, stato conservativo normale	1550/1900/1725 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, può ritenersi congruo adottare il valore unitario medio pari a



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

- **euro 1725,00/mq** (valore medio calcolato) per superficie lorda commerciale degli uffici da applicare alla superficie ragguagliata così come sopra calcolata.

Valore dell'immobile mq 8790,80 x 1725,00 €/mq = **€15.164.130,00**

Capo 5 Conclusioni

Per quanto sopra determinato si ritiene che il più probabile prezzo di mercato dell'immobile in argomento possa valutarsi in **€15.164.000,00** (euro quindicimilioni centosessantaquattromila/00).

Cagliari, 04 ottobre 2007

I tecnici
FIRMATO

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