

Allegato n. 2 D.P. Ref. A. 2013
del 5.4.2013

Asilo infantile "Giuseppe Manca Sulis"

Via Marconi n. 16
08031 Aritzo (NU)



Regione Autonoma della Sardegna
Direzione Generale delle Politiche Sociali
Prot. Entrata del 15/05/2013
nr. 0006854
Classifica XVI.6.7
12-02-00

Spett.le Regione Autonoma della Sardegna
Assessorato Igiene e Sanità
Direzione Generale Politiche Sociali
Via Roma 253
09123 Cagliari

Oggetto: Estinzione e/o trasformazione dell'Asilo infantile Giuseppe Manca Sulis ;
Proposta di trasferimento delle funzioni e dei beni mobili al Comune di Aritzo;

Si comunica con la presente, che il sottoscritto, ha portato a compimento l'incarico affidatole con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 136 del 17/11/2011 e n. 37 del 14 Febbraio 2013;

In qualità di commissario straordinario ho provveduto, ad approvare il bilancio 2011, 2012 e il bilancio aggiornato al 30/04/2013.

Dovendo procedere a liquidare i debiti pregressi, in modo tale che non vi siano cause di qualsiasi sorta con i creditori, ho provveduto ad incassare i contributi dovuti all'ente da parte della Regione, della Provincia e del Comune di Aritzo in modo tale da procedere di conseguenza a liquidare quasi tutti i fornitori e tutti gli stipendi del personale a suo tempo dipendente.

Allo stato attuale vi sono partite pendenti pari ad euro 12.076,15;

Per maggior chiarezza della situazione, ad integrazione di quanto trasmessovi in data 07 Dicembre 2012, Vi si trasmette:

- Copia del Bilancio al 31/12/2012
- copia del bilancio aggiornato al 30/04/2013 e delle stesse partite pendenti ad esso allegate;
- Copia della relazione redatta dal revisore dei conti relativamente al bilancio 2012;

Asilo infantile "Giuseppe Manca Sulis"

Via Marconi n. 16
08031 Aritzo (NU)

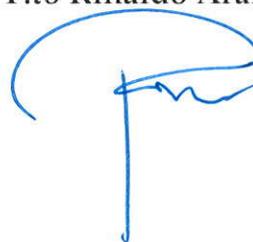
- Perizia giurata redatta dal professionista incaricato, relativa al valore di mercato degli immobili di proprietà dell'Ente;

Si coglie l'occasione per porgere Distinti Saluti.

Belvì li, 13.05.2013

Il Commissario Straordinario

F.to Rinaldo Arangino



DOTTORE COMMERCIALISTA SANDRO ARU

Iscritto all' Albo dei Dottori Commercialisti di CAGLIARI

Revisore Contabile

Via Europa, 24 - 08033 ISILI (Nu) - Tel. 0782 - 802204 / fax 0782 - 802204

Part. IVA 00965740913 -- Cod. Fisc. RAU SDR 49D13 1995U

E-mail : aru.sandro@fiscali.it

Oggetto: Certificazione resa ai sensi dell' art.

19 3^ c. L. Regionale 22/8/1990 n. 40.

Il sottoscritto ARU Dott. SANDRO nato a Suelli (CA) il 13/04/1949, con studio professionale in Isili (NU) Via Europa 24 - cod. fisc. RAUSDR49D131995U, partita Iva 00965740913 -, iscritto all'albo dei Dottori Commercialisti di Cagliari al n. 95A ai sensi del D.P.R. 27/10/1953 n. 1.067 e nell'albo dei Revisori Contabili al n. 2334, presa visione dei registri contabili, dei documenti e delle scritture contabili relativi al periodo 1/1/2012 - 31/12/2012

CERTIFICA

che l'Ente non Commerciale Asilo Infantile " G. Manca Sulis " con sede in Aritzo (NU) via Marconi n. 16 -cod. fisc.81000890913, partita iva 00842230914- nell'anno 2012 HA conseguito il seguente fatturato (Incassi) e sostenuto le sottoriportate spese (Pagamenti) desunti dalla contabilita' finanziaria (reversali e mandati consegnati e registrati dal Banco di Sardegna Spa):

FATTURATO (Incassi)	Totale
Interessi di crediti, canoni ed altre annualita'	20,20
Fitti di Fabbricati	-----
Contributi viaggio istruzione	-----
Sussidi della Regione Sarda per spese gestione	-----
Contr. Comune di Aritzo Servizio Mensa (Res.'12-----)	-----
Contr. Comune di Aritzo Servizio Mensa (competenza)	-----
Contr. Comune di Aritzo Mat. Didattico (competenza)	26.000,00
Ritenute Previdenziali Riscosse	-----
Ritenute Fiscali Riscosse	-----
Rimborsi da Bipiesse Riscossioni	-----
Retta bambini abbienti per il servizio mensa (Residui '12 150,00)	150,00
Retta bambini abbienti per il servizio mensa (competenza)	-----
Retta bambini abbienti per spese di gestione (Residui '12-11.000,00)	11.000,00
Retta bambini abbienti per spese di gestione (competenza)	7.063,79
Contributi Ministero Pubbl. Istruz. (Residui '12-)	-----
Contributi Ministero Pubbl. Istruz. (competenza)	-----
Contributi Provincia (Residui '12 -- 7.692,29)	7.692,29
Contributi ,sussidi, oblazioni (Residui '12 -----)	-----

Contributi, sussidi, oblazioni (competenza)	4.432,00
Contributi RAS (Residui '12 -----)	-----
Contributi RAS (competenza)	-----
Entrate straordinarie diverse	-----
Contributi RAS manutenzioni (competenza)	-----
Ritenute Previd. Riscosse carico personale (Residui '12 - 2.727,59)	2.727,59
Ritenute Previd. Riscosse carico personale (competenza)	-----
Ritenute Irpef Riscosse carico person. anche auton. (Res.'12-3.876,68)	3.876,68
Ritenute Irpef Riscosse carico person. anche auton. (competenza)	-----
Recupero F.do Economato	-----
TOTALE	62.962,55
Avanzo di cassa all' 01/01/2012	<u>28.632,90</u>
TOTALE ENTRATE	91.595,45

SPESE (Pagamenti)

Lavori manutenzione Stabili e relativi mobili (Res.12 -----)	-----
Lavori Straordinari agli Stabili- Progett. e exec. Lavori	-----
Manutenzione terreni- Progettaz. e recinzione (Res.12-)	-----
M,nuutenzione terreni- Progettaz. e recinzione -Competenza	-----
Manutenzione locali e arredi	388,00
Premi assicurativi	2.202,00
Spese varie d'ufficio (telefono, bolli, posta) (resisui 12- -----)	-----
Spese varie d'ufficio(telefono, bolli, posta) (competenza)	626,87
Spese Amministrative (consulenze ecc) (residui '12 4.244,64)	4.244,64
Spese Amministrative (consulenze ecc) (competenza)	2.626,37
Retribuzioni Insegnanti, Assistenti e ausiliari (Residui '12- 30.483,08)	30.483,08
Retribuzioni Insegnanti, Assistenti e ausiliari (competenza)	1.141,82
Contrib. Ass.li e Previd.li (Residui '12- -----)	-----
Contrib. Ass.li e Previd.li (competenza)	-----
Versam. Ritenute Irpef (Residui '12- 1.078,30)	1.078,30
Versam. Ritenute Irpef (competenza)	1.231,24
Illuminazione Riscaldamento (Residui "12 -----)	-----
Illuminazione Riscaldamento (competenza)	-----
Imposte, Sovrimposte, Tasse (Residui '12- -----)	-----
Imposte, Sovrimposte, Tasse	3.096,05
Acquisto materiale didattico e ludico (Residui '12- 3.239,00)	3.239,00
Acquisto materiale didattico e ludico	-----
Acquisto Attrezzature e Arredi (Residui 12- -----)	-----
Acquisto Attrezzature e Arredi	-----
Spese Serv. Mensa (Residuo '12- 7.508,16)	7.508,16

Spese Serv. Mensa (competenza)	-----
Interessi Passivi e Serv. Tesoreria	-----
Iniziative culturali competenza	-----
FondoEconomato	-----
Totale Spese	57.865,53
Avanzo di cassa al 31/12/2012	33.729,92

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA GESTIONE DI CASSA (Banco Sardegna S.p.a.)

Fondo cassa al 31/12/2011 o 01/01/2012	28.632,90+
Riscossioni (residui) 25.446,56 (competenza 37.515,99)	62.962,55+
Pagamenti (residui) 46.553,18 (competenza 11.312,35)	57.865,53-
Fondo cassa al 31/12/2012	33.729,92 =

Si evidenzia:

- che taluni mandati da pagare come residui sono finiti contabilmente e indicati nel resoconto bancario come competenza;
- che un mandato Irap, in particolare, è impostato come premi assicurativi anziché come imposte e tasse.;
- l'arretrato nei pagamenti rispetto all'anno di competenza.

La presente certificazione viene resa al fine del conseguimento dei vantaggi economici stabiliti dall'art. 19 della Legge Regionale 22 agosto 1990 n. 40.

Isili, li 08/05/2013

IN FEDE
Sandro Aru

BILANCIO 4 SEZIONI dal 1/01/2013 al 30/04/2013

ESERCIZIO 20

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITA'				PASSIVITA'							
Conto	Part.	Descrizione	Saldo non rettificato	Rettifiche	Saldo finale	Conto	Part.	Descrizione	Saldo non rettificato	Rettifiche	Saldo fi
13		IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	35.867,38		35.867,38	31		DISPONIBILITA' LIQUIDE	63,76		42,3
13.03		IMPIANTI E MACCHINARI	22.032,45		22.032,45	31.01		BANCHE C/C E POSTA C/C	63,76		42,8
13.03.21		Impianti specifici	22.032,45		22.032,45	31.01.21		Posta c/c	63,76		3,8
13.05		ATTREZZATURE INDUSTRIALI E COMM.	2.948,65		2.948,65	41		CAPITALE E RISERVE	42.878,33		42,3
13.05.51		Attrezzatura varia e minuta	2.948,65		2.948,65	41.01		CAPITALE E RISERVE	42.878,33		42,8
13.07		ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	10.886,28		10.886,28	41.01.01		Capitale sociale	42.878,33		3,8
13.07.01		Mobili e arredi	6.848,73		6.848,73	57		DEBITI COMMERCIALI	3.830,07		3,8
13.07.05		Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	4.037,55		4.037,55	57.03		FORNITORI	3.830,07		3,8
31		DISPONIBILITA' LIQUIDE	366,33		366,33	57.03.01		Fornitori terzi Italia	3.830,07		7
31.01		BANCHE C/C E POSTA C/C	366,33		366,33	2561		ABBANCA S.p.A.	738,99		3
31.01.01		Banca c/c	366,33		366,33	204		COMUNE DI ARITZO	350,84		2,7
59		CONTI ERARIALI	2.821,00		2.821,00	1		STUDIO CONSULENZA DEL LAVORO	2.730,72		2,7
59.07		ERARIO C/IMPOSTE	2.821,00		2.821,00	192		TELECOM ITALIA S.P.A.	9,52		4,3
59.07.29		Credito IRAP anno 2012	2.821,00		2.821,00	63		ALTRI DEBITI	4.358,70		4,3
						63.05		DEBITI VARI	4.358,70		1,8
						63.05.51		DEBITO AGENZIA ENTRATE	165,59		2,3
						63.05.52		DEBITO EQUITALE TARSU ANNI 200	1.863,88		51,1
						63.05.53		DEBITI EQUITALE IRES-IRAP-IRPEF	2.329,23		
		Totale Attivita'	39.054,71		39.054,71			Totale Passivita'	51.130,86		
		Perdita del periodo	12.076,15		12.076,15						
		Totale a pareggio	51.130,86		51.130,86						



BILANCIO 4 SEZIONI dal

1/01/2013 al 30/04/2013

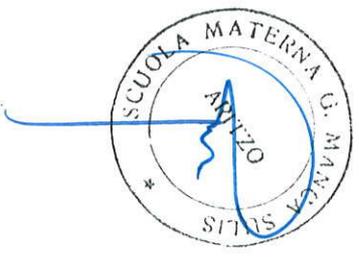
COSTI

CONTO ECONOMICO

ESERCIZIO 2013

Conto	Part.	Descrizione	% reddito	Saldo non rettificato	Rettifiche	Saldo finale
78		PRESTAZIONI DI LAVORO NON I		9.359,84		9.359,84
78.01		PRESTAZIONI DI LAVORO AUTO		9.359,84		9.359,84
78.01.02		Consulenze ammin. e fiscali (ordini	100,00	9.186,72		9.186,72
78.01.31		Contrib. Cassa Previd.lav.aut. non	100,00	173,12		173,12
83		ONERI DIVERSI DI GESTIONE		2.691,81		2.691,81
83.05		ONERI TRIBUTARI		2.691,79		2.691,79
83.05.49		Altre imposte e tasse deducibili	100,00	196,97		196,97
83.05.51		Altre imposte e tasse indeducibili		2.494,82		2.494,82
83.07		ALTRI COSTI DI ESERCIZIO		0,02		0,02
83.07.25		Arrotondamenti passivi diversi		0,02		0,02
86		ONERI FINANZIARI		24,50		24,50
86.01		ONERI FINANZIARI VERSO BANK		24,50		24,50
86.01.05		Commissioni e spese bancarie	100,00	24,50		24,50
		Totale Costi		12.076,15		12.076,15

Conto	Part.	Descrizione	% reddito	Saldo non rettificato	Rettifiche	Saldo fine
		Totale Ricavi		12.076,15		12.076
		Perdita del periodo		12.076,15		12.076
		Totale a pareggio		12.076,15		12.076



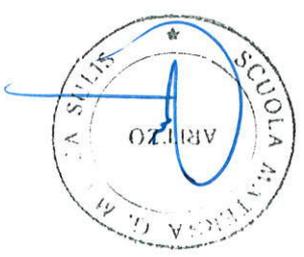
BILANCIO 4 SEZIONI

ATTIVITA'

**STATO PATRIMONIALE
 PASSIVITA'**

ESERCIZIO 21

Conto	Part.	Descrizione	Saldo non rettificato	Rettifiche	Saldo finale	Conto	Part.	Descrizione	Saldo non rettificato	Rettifiche	Saldo
13		IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	35.867,38		35.867,38	41		CAPITALE E RISERVE	207,19		
13.03		IMPIANTI E MACCHINARI	22.032,45		22.032,45	41.01		CAPITALE E RISERVE	207,19		
13.03.21		Impianti specifici	22.032,45		22.032,45	41.01.01		Capitale sociale	207,19		
13.05		ATTREZZATURE INDUSTRIALI E COMM.	2.948,65		2.948,65	57		DEBITI COMMERCIALI	5.735,37		5
13.05.51		Attrezzatura varia e minuta	2.948,65		2.948,65	57.03		FORNITORI	5.735,37		5
13.07		ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	10.886,28		10.886,28	57.03.01		Fornitori terzi Italia	5.735,37		5
13.07.01		Mobili e arredi	6.848,73		6.848,73	2561		ABBAMOIA S.p.A.	738,99		
13.07.05		Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	4.037,55		4.037,55	3255		BARBAGIA GAS SRL	161,00		
31		DISPONIBILITA' LIQUIDE	33.729,92		33.729,92	204		COMUNE DI ARITTO	350,84		
31.03		CASSA	33.729,92		33.729,92	163		LUIGI ABIS S.R.L.	4.475,02		4
31.03.03		Cassa contanti	33.729,92		33.729,92	192		TELECOM ITALIA S.P.A.	9,52		
59		CONTI ERARIALI	1.278,85		1.278,85	59		CONTI ERARIALI	3.654,13		3
59.01		ERARIO CIVIA	1.278,85		1.278,85	59.01		ERARIO CIVIA	1.278,00		1
59.01.09		Erario c/liquidazione Iva	1.278,85		1.278,85	59.01.01		Iva su acquisti	1.278,00		1
		Totale Attivita'	70.876,15		70.876,15	59.03		ERARIO C/SOSTITUITO D'IMPOSTA	2.376,13		2
						59.03.01		Erario critien. su redd. lav. dipend. e assir	2.376,13		2
						63		ALTRI DEBITI	19.972,59		19
						63.05		DEBITI VARI	1.863,88		1
						63.05.52		DEBITO EQUITALE TARSU ANNI 200	1.863,88		1
						63.07		DEBITI VERSO IL PERSONALE	18.108,71		18
						63.07.01		Personale c/tribuzioni	18.108,71		18
								Totale Passivita'	29.569,28		29
								Utile del periodo	41.306,87		41
								Totale a pareggio	70.876,15		70



BILANCIO 4 SEZIONI

CONTO ECONOMICO

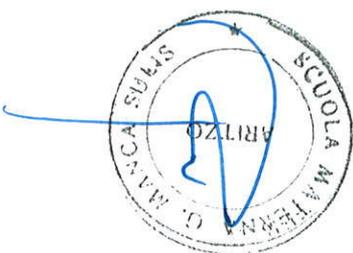
ESERCIZIO 2012

COSTI

Conto	Part.	Descrizione	% reddito	Saldo non rettificato	Rettifiche	Saldo finale
76		ACQUISTI DI SERVIZI		1.223,10		1.223,10
76.09		COSTI PER UTENZE		1.223,10		1.223,10
76.09.02		Spese telefoniche ordinarie	80,00	410,59		410,59
76.09.21		Acqua potabile	100,00	812,51		812,51
78		PRESTAZIONI DI LAVORO NON I		5.327,46		5.327,46
78.01		PRESTAZIONI DI LAVORO AUTO		5.327,46		5.327,46
78.01.02		Consulenze ammin. e fiscali (ordini	100,00	5.223,00		5.223,00
78.01.31		Contrib. Cassa Previd. lav. aut. non	100,00	104,46		104,46
79		SPESA AMMIN., COMM. E DI RAP		1.699,88		1.699,88
79.05		SPESA AMMINISTRATIVE E GEN		1.699,88		1.699,88
79.05.23		Assicurazioni obbligatorie	100,00	200,00		200,00
79.05.33		Servizi smaltimento rifiuti	100,00	1.499,88		1.499,88
83		ONERI DIVERSI DI GESTIONE		6.761,45		6.761,45
83.05		ONERI TRIBUTARI		6.761,45		6.761,45
83.05.49		Altre imposte e tasse deducibili	100,00	6.761,45		6.761,45
86		ONERI FINANZIARI		28,66		28,66
86.01		ONERI FINANZIARI VERSO BANK		24,02		24,02
86.01.05		Commissioni e spese bancarie	100,00	24,02		24,02
86.03		ONERI FINANZIARI DIVERSI		4,64		4,64
86.03.11		Interessi passivi commerciali	100,00	4,64		4,64
Totale Costi				15.040,55		15.040,55
Utile del periodo				41.306,87		41.306,87
Totale a pareggio				56.347,42		56.347,42

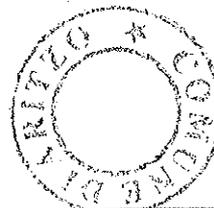
RICAVI

Conto	Part.	Descrizione	% reddito	Saldo non rettificato	Rettifiche	Saldo fin.
73		ALTRI RICAVI E PROVENTI		56.338,08		56.338
73.01		PROVENTI DIVERSI		56.338,08		56.338
73.01.01		Entrate rette genitori bimbi	100,00	11.150,00		11.150
73.01.05		Contributi provincia	100,00	14.756,08		14.756
73.01.19		Entrate per beneficenza	100,00	4.432,00		4.432
73.01.25		Contributi Comune di Arizzo	100,00	26.000,00		26.000
85		PROVENTI FINANZIARI		9,34		9,34
85.11		PROVENTI FINANZIARI VARI		9,34		9,34
85.11.13		Interessi attivi su c/c bancari	100,00	9,34		9,34
Totale Ricavi				56.347,42		56.347,42



Comune di Aritzo
Data 04/03/2013
N. Prot. 0001216 / 2013
Cat. 10 Cl. 14 Fasc.

COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE



RELAZIONE TECNICA DI STIMA



Belvi li 01.03.2013

Oggetto: Perizia di stima sommaria sul valore di un immobile sito in Comune di Aritzo in Via Marconi - ex asilo Manca Sulis

Premessa:

Il sottoscritto Ing. Gian Paolo Porcu nato a Sorgono il 26.08.1965 e residente a Belvi in Via Roma, 97, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Nuoro al n. 465, avuto incarico da parte dell'Amministrazione Comunale di Aritzo, che agisce come Proprietario dell'immobile in oggetto, di redigere una stima in forma analitica degli immobili di seguito descritti, in data 27 Febbraio 2013 alle ore 10:30 si è recato sul posto per prendere visione di tutti gli elementi necessari all'attuazione di un giudizio di stima e attribuzione del giusto valore degli immobili in oggetto.

Dati Generali e Catastali:

Il fabbricato in oggetto è ubicato lungo la Via Marconi, ed è distinto in Catasto al Foglio 12° Particella 1064. Il fabbricato rientra all'interno del perimetro del P.d.F. vigente in ZONA B di completamento

Caratteristiche Intrinseche (vedi disegni allegati):

Piano Seminterrato 2 : troviamo la Centrale Termica;

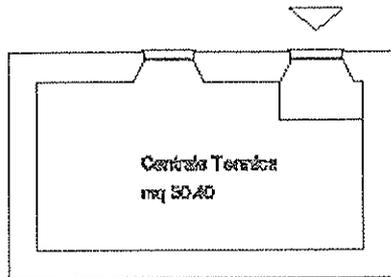
Piano Seminterrato 1 : troviamo il Disimpegno con l'ingresso, il Servizio, una Sala, le Aule e il Vano scala per l'accesso al Piano Terra;

Piano terra: troviamo l'Atrio, sul lato destro troviamo, la Direzione con la Segreteria, nel lato sinistro troviamo invece la Dispensa, lo Spogliatoio con relativo Servizio, la Cucina e il Refettorio, andando oltre l'Atrio troviamo la Sala Principale mentre sul lato destro troviamo il blocco dei Servizi distinti tra Bambine e Bambini, nel lato sinistro troviamo invece le tre Aule per l'attività didattica e il Vano Scala per l'accesso al Piano Seminterrato 1 e per il Piano Primo;

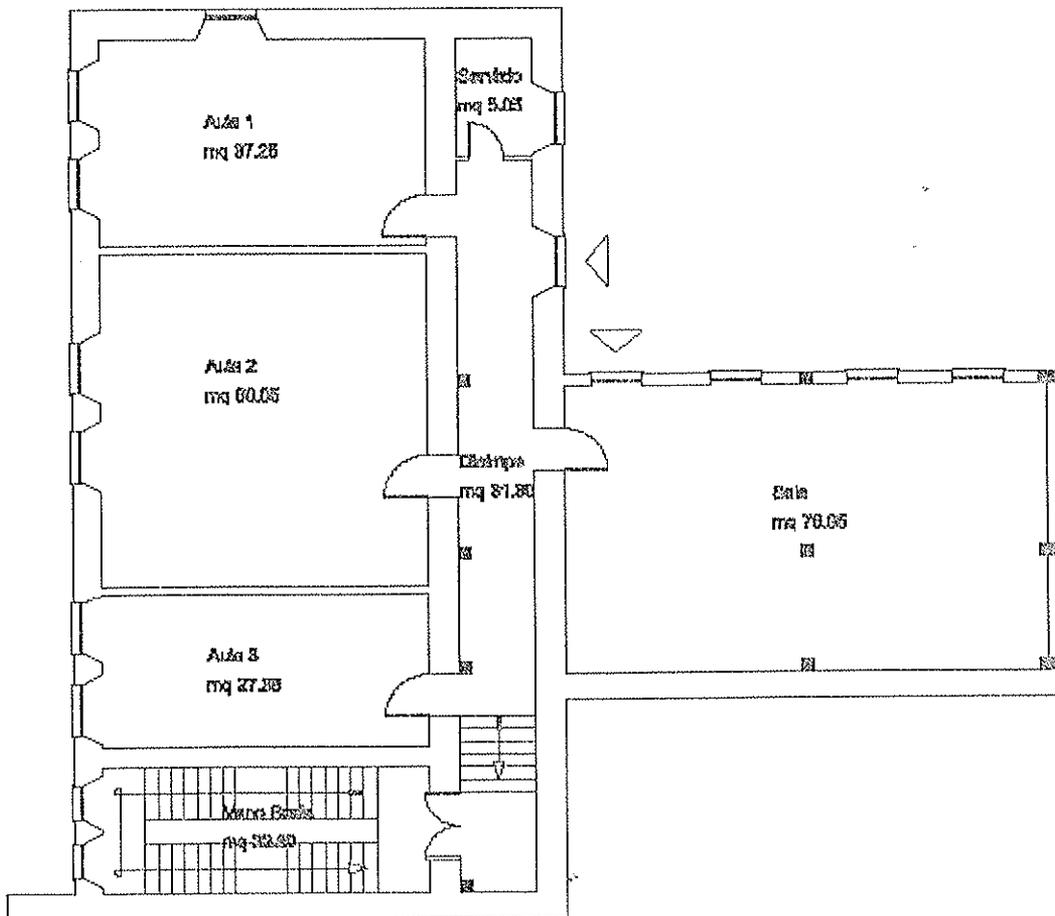
Piano Primo: in passato era utilizzato come alloggio delle Suore della Carità oggi troviamo l'Atrio, il blocco Servizi, le tre Aule utilizzate per attività didattica un Ripostiglio, il disimpegno e una terrazza a livello di circa 230 mq;

La descrizione degli ambienti viene esplicitata nelle tavole di seguito evidenziate:

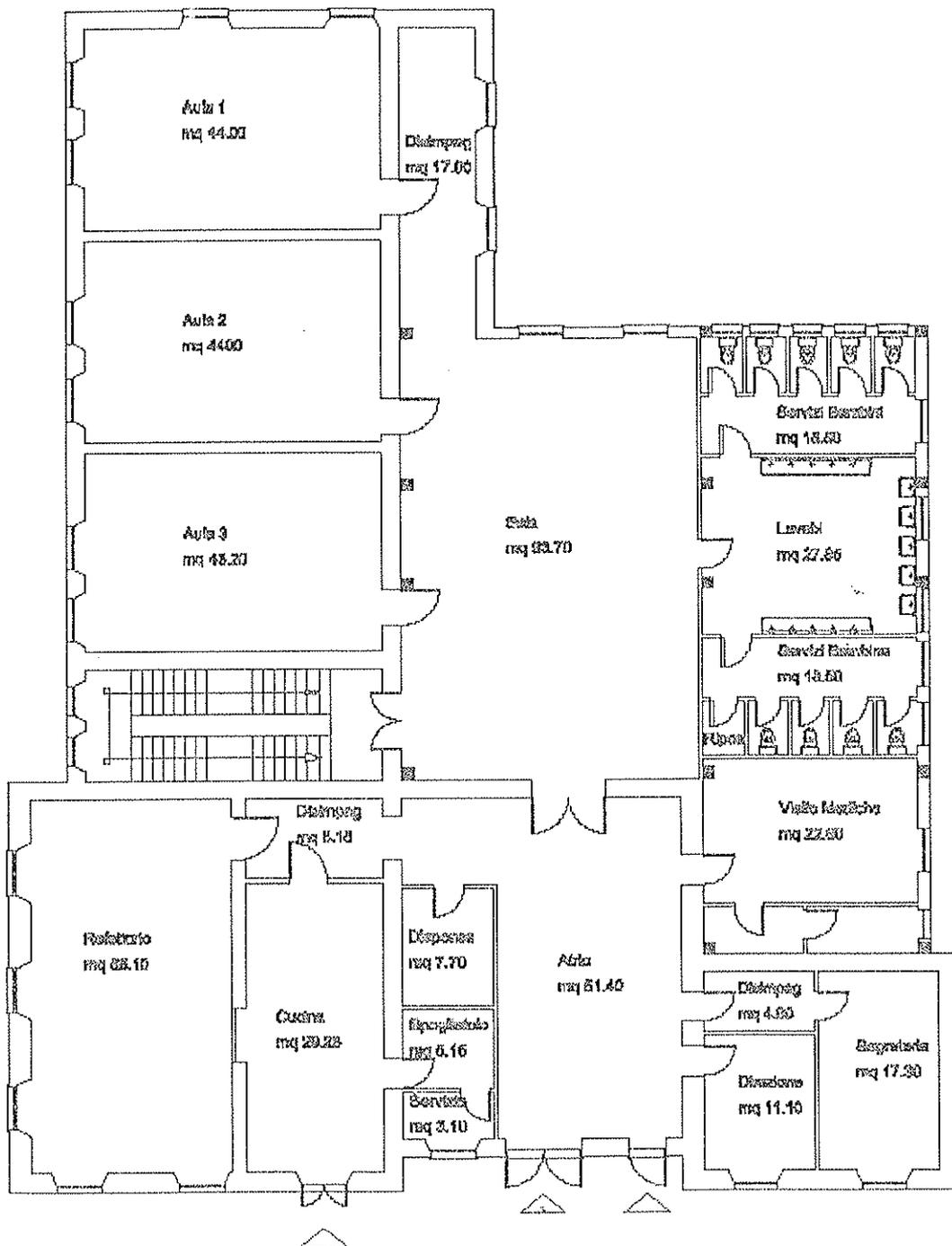
Pianta Piano Seminterrato 2



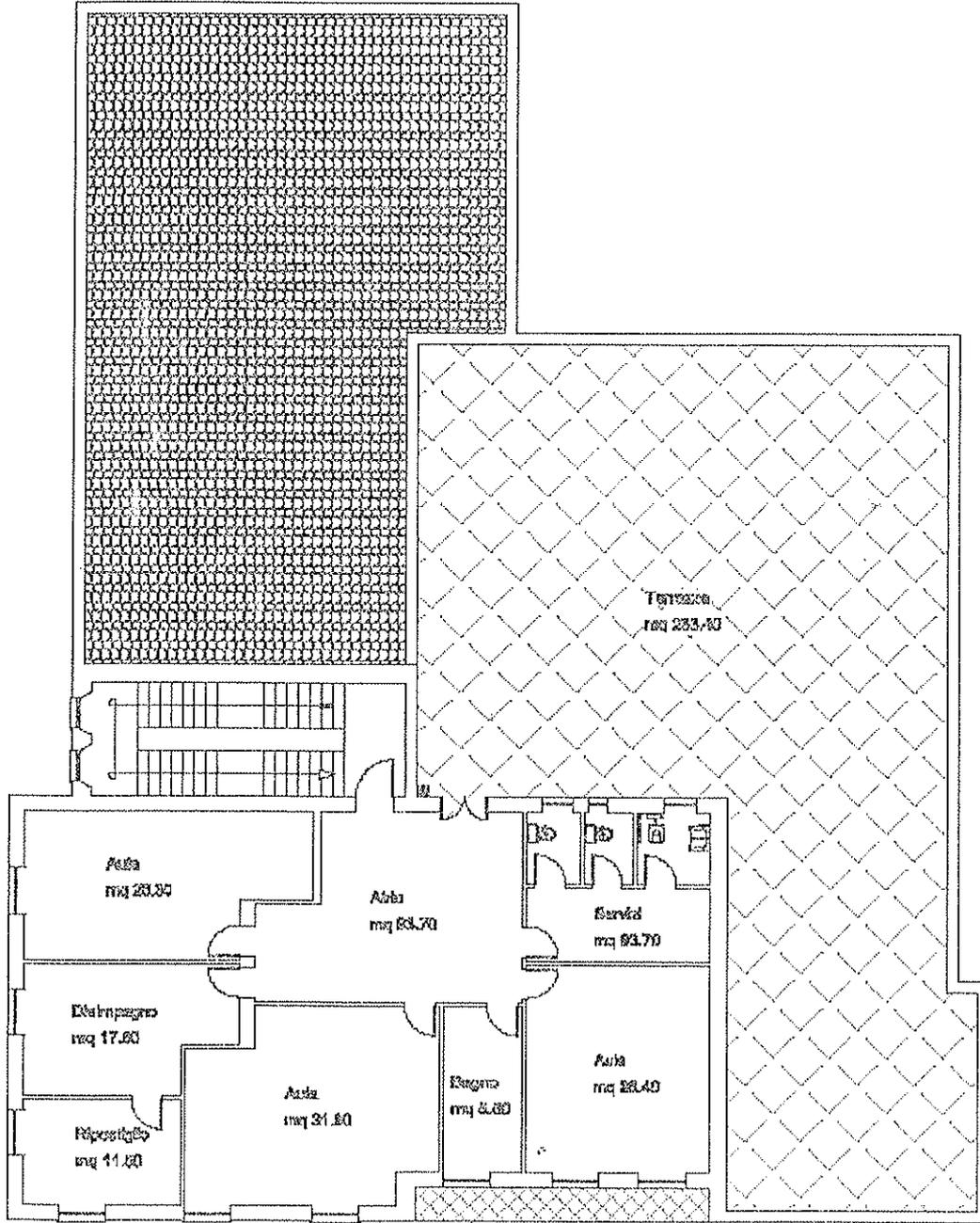
Pianta Piano Seminterrato 1



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Terra



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



- Il terreno di sedime è di origine scistosa, in particolare si rileva che nell'insieme il piano di imposta della costruzione è stabile ed idoneo a sostenere i carichi concentrati e distribuiti e non presenta alcun problema, infatti anche da scavi a pareti verticali nelle vicinanze non si sono verificati cedimenti di nessun tipo. Come si può notare osservando tutti gli edifici delle immediate vicinanze e l'edificio stesso, costruiti in periodi diversi i quali non evidenziano cenni di lesioni o cedimenti dovuti all'assestamento del terreno o altro.
- Le fondazioni sono del tipo continuo in parte in muratura per quelli più vecchi e in parte in c.a. per una parte realizzata in epoca successiva. Un vespaio in pietrame assestato a mano e di spessore variabile dai 30 ai 40 cm. chiuso da un soprastante massetto in calcestruzzo cementizio dello spessore non inferiore a cm. 12 è stato posto in opera all'interno isolando pertanto i pavimenti del piano seminterrato e in parte del piano terra e le murature da un contatto diretto con le terre .
- Le murature sono portanti con uno spessore variabile da 40 a 60 cm e dal punto di vista statico non presentano particolari problemi e, ad eccezione di qualche piccolo problema di umidità di risalita nel refettorio, e lungo i discendenti dovuto principalmente ad un distacco e /o a malfunzionamento dello stesso, comunque la struttura in generale si può definire complessivamente in buono stato

Vedi Foto

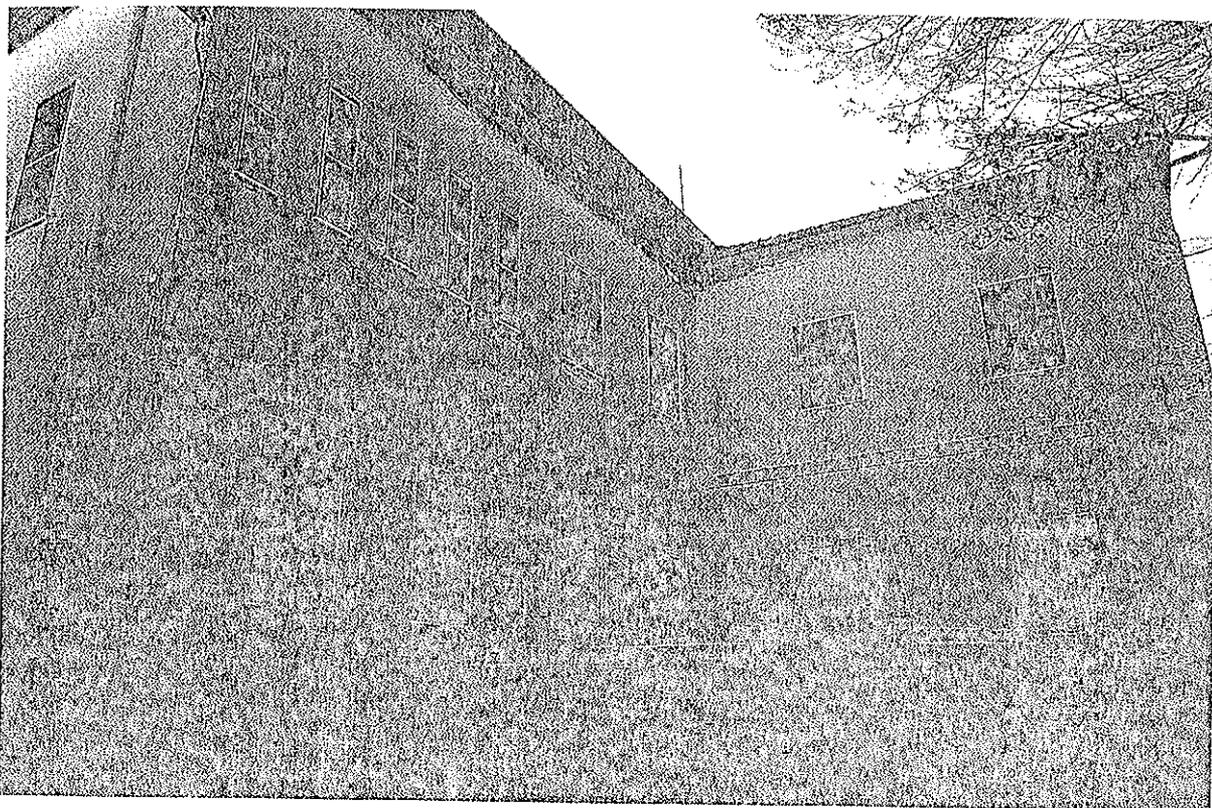


Foto 1 Parte a Valle

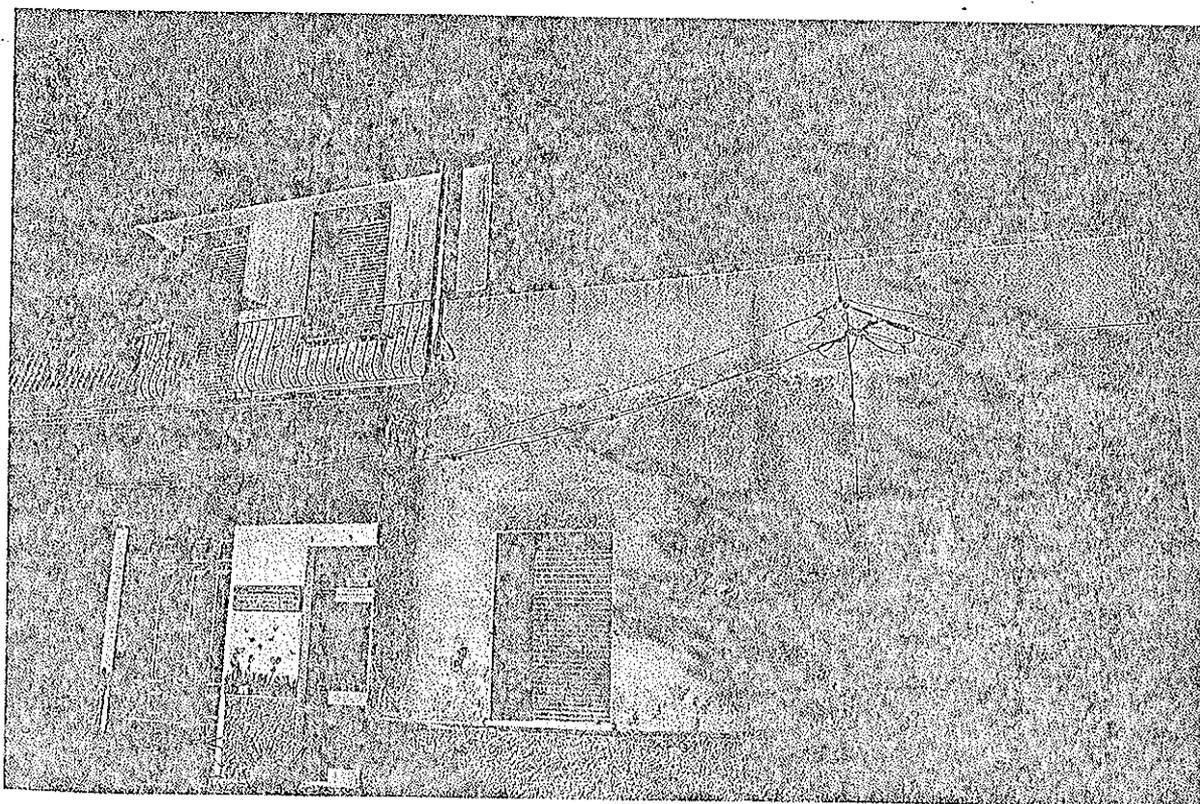


Foto 2 Parte a Monte

- I solai di interpiano e quello di copertura sono in latero-cemento.
- La copertura è realizzata in parte con una terrazza a livello e in parte con tegole tipo coppo

Vedi Foto

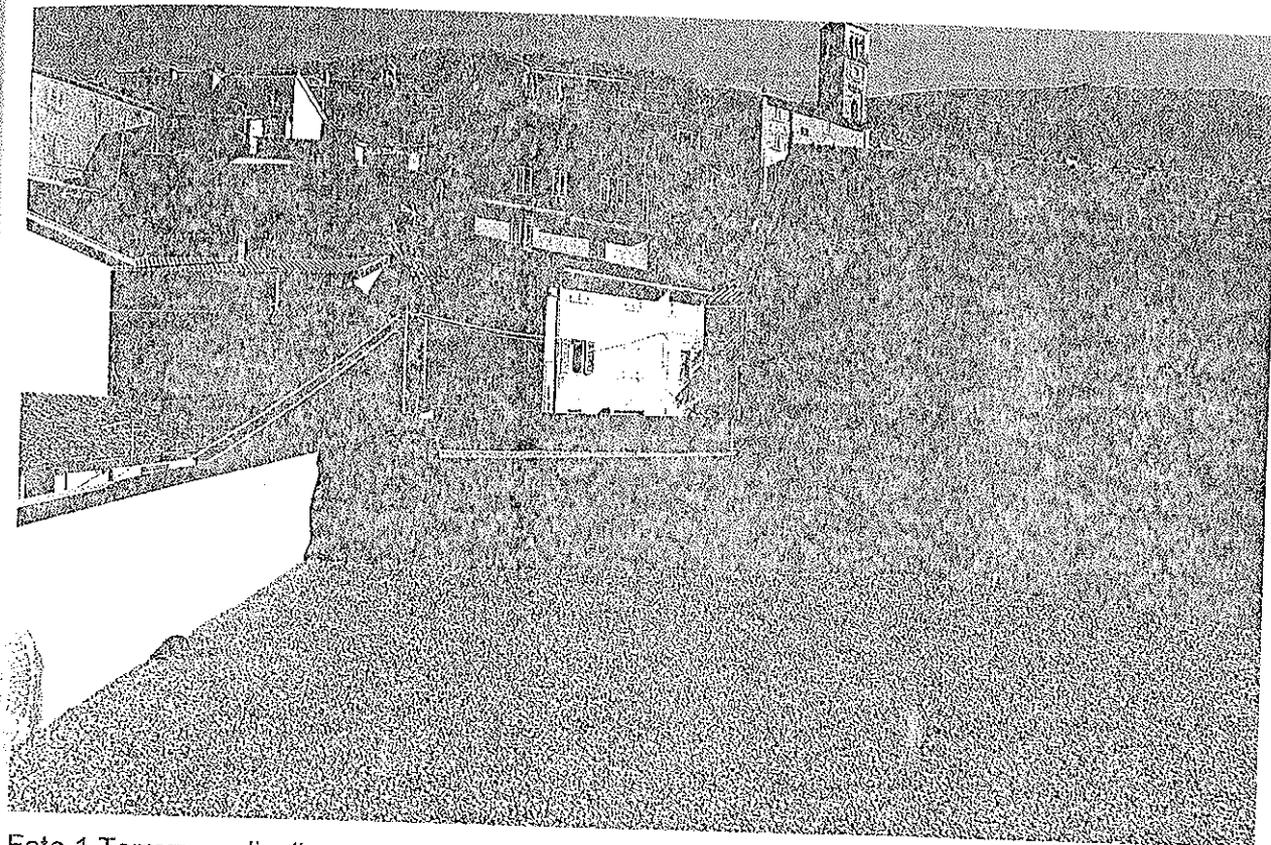


Foto 1 Terrazza a livello

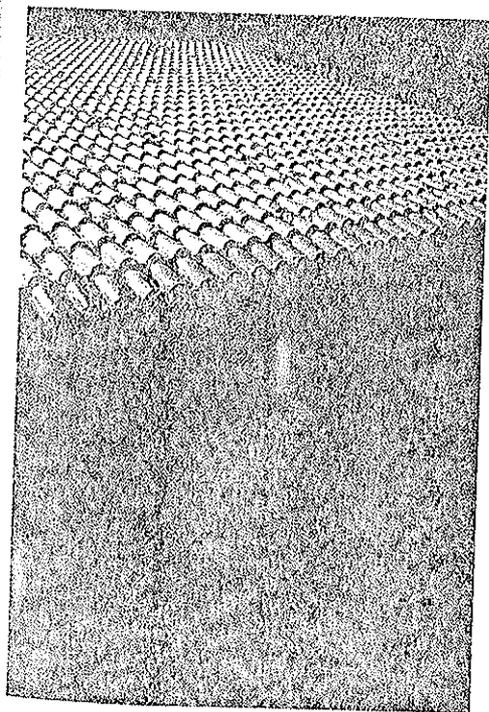


Foto 2 Tetto con tegole tipo coppo

- I pavimenti interni sono stati realizzati in piastrelle di grès porcellanato su sottostante massetto in cls.
 - Gli Infissi interni e esterni sono in legno di media fattura;
 - La scala interna è in c.a. con lastre di granito tipo sardo;
 - Le pareti e i solai interni sono state rifiniti con tinteggiature lavabili fatta eccezione per la cucina e i servizi igienici che sono rivestiti con piastrelle di gress porcellanato;
 - L'impianto elettrico rimesso a norma secondo i dettati delle legge 46/90 è stato realizzato entro tubazioni poste sia sottotraccia sia all'interno di una canala con punti luce e prese di corrente opportunamente ubicate nei vari ambienti;
 - l'impianto idrico e fognario presente in tutti i locali sono stati progettati ed eseguiti per essere idonei all'utilizzo scolastico;
- in generale gli impianti hanno bisogno di essere parzialmente adeguati alle norme vigenti;

Vedi Foto

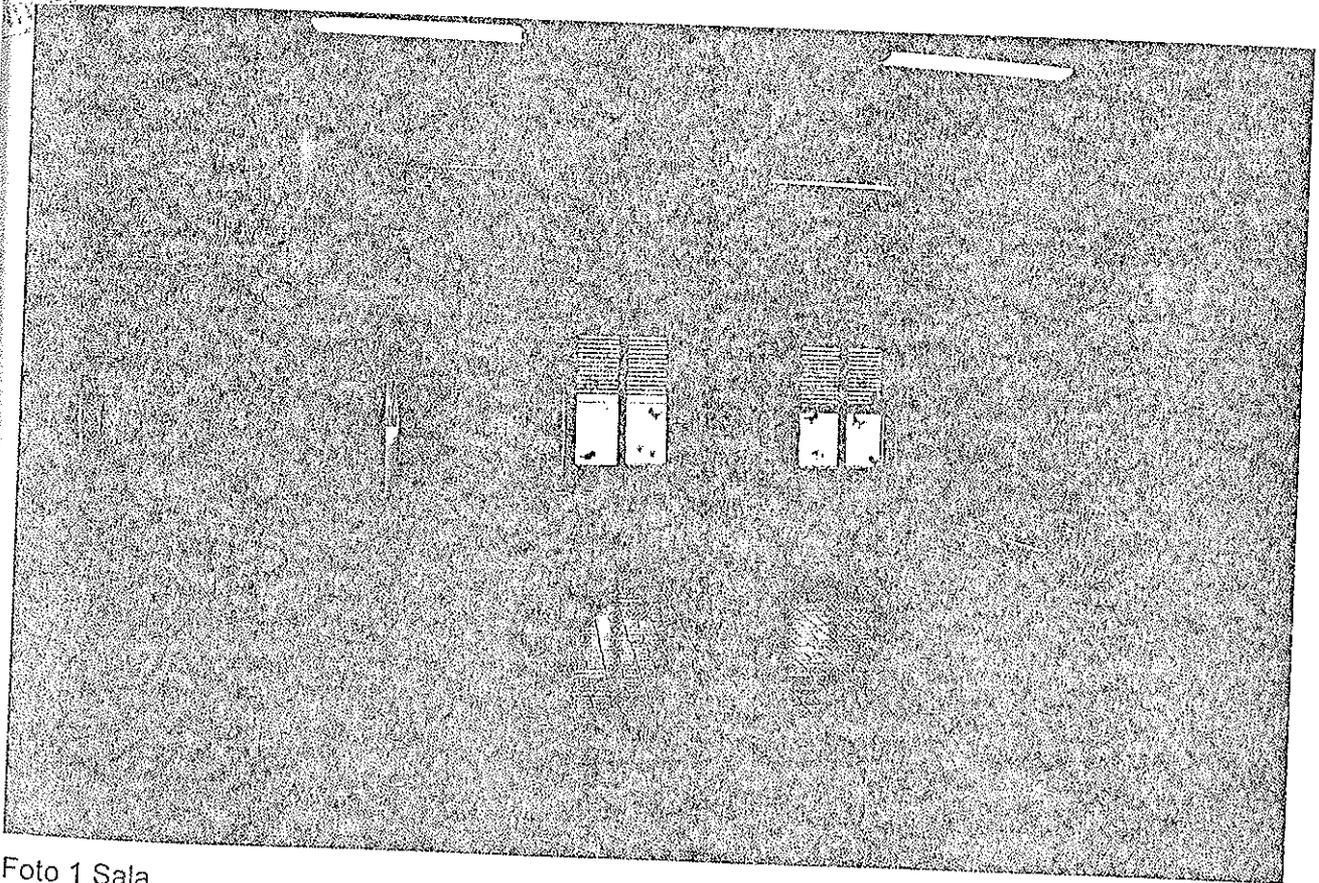


Foto 1 Sala

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MACCA DA BOLLO €14,62
Agenzia QUATTORDICI/62
Contrate
00037663 0000ADZ8 WDVZC001
00000605 01/03/2013 10:05:11
0001-00009 663CBAA4D5C05144
IDENTIFICATIVO 01094096021749

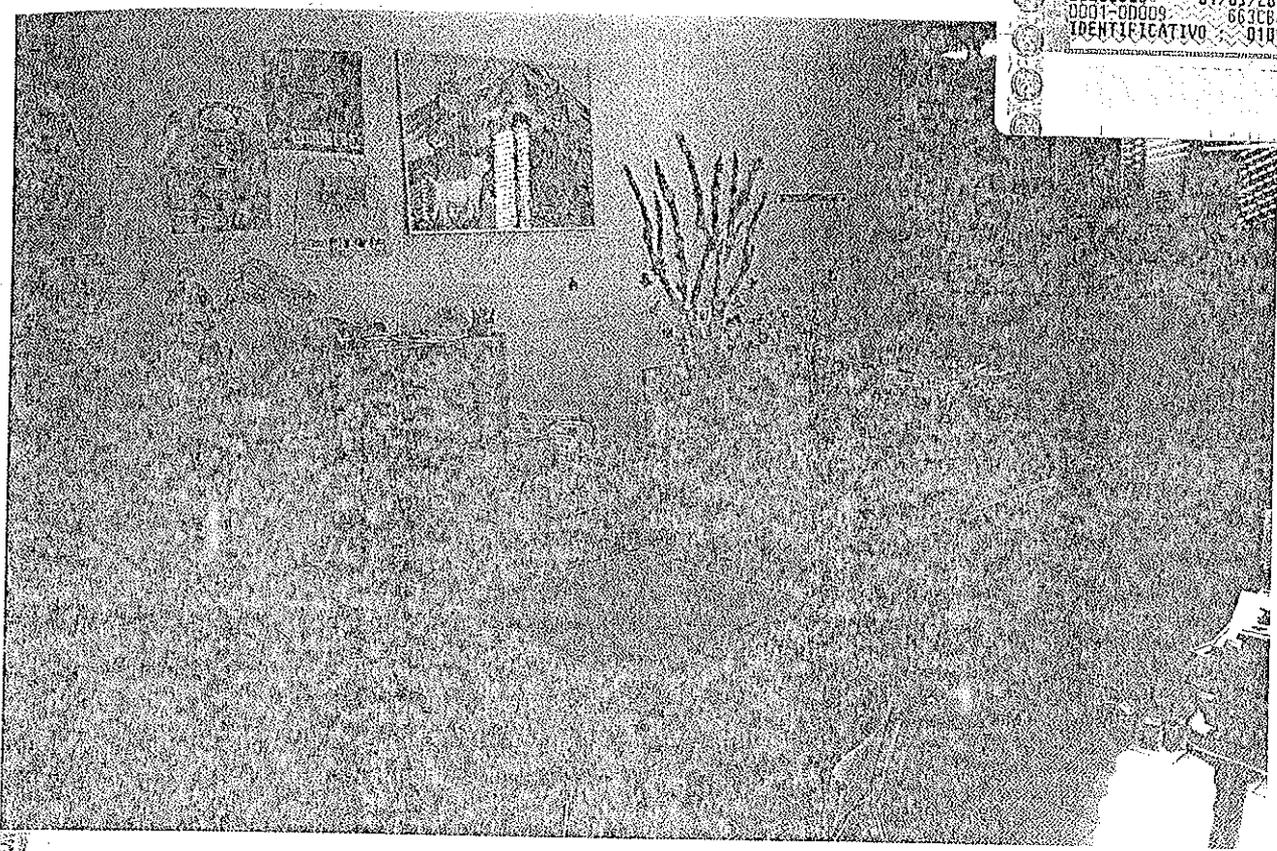


Foto 2 Aula



Foto 3 Aula

MINISTERO
DELL'ECONOMIA
E DELLE FINANZE

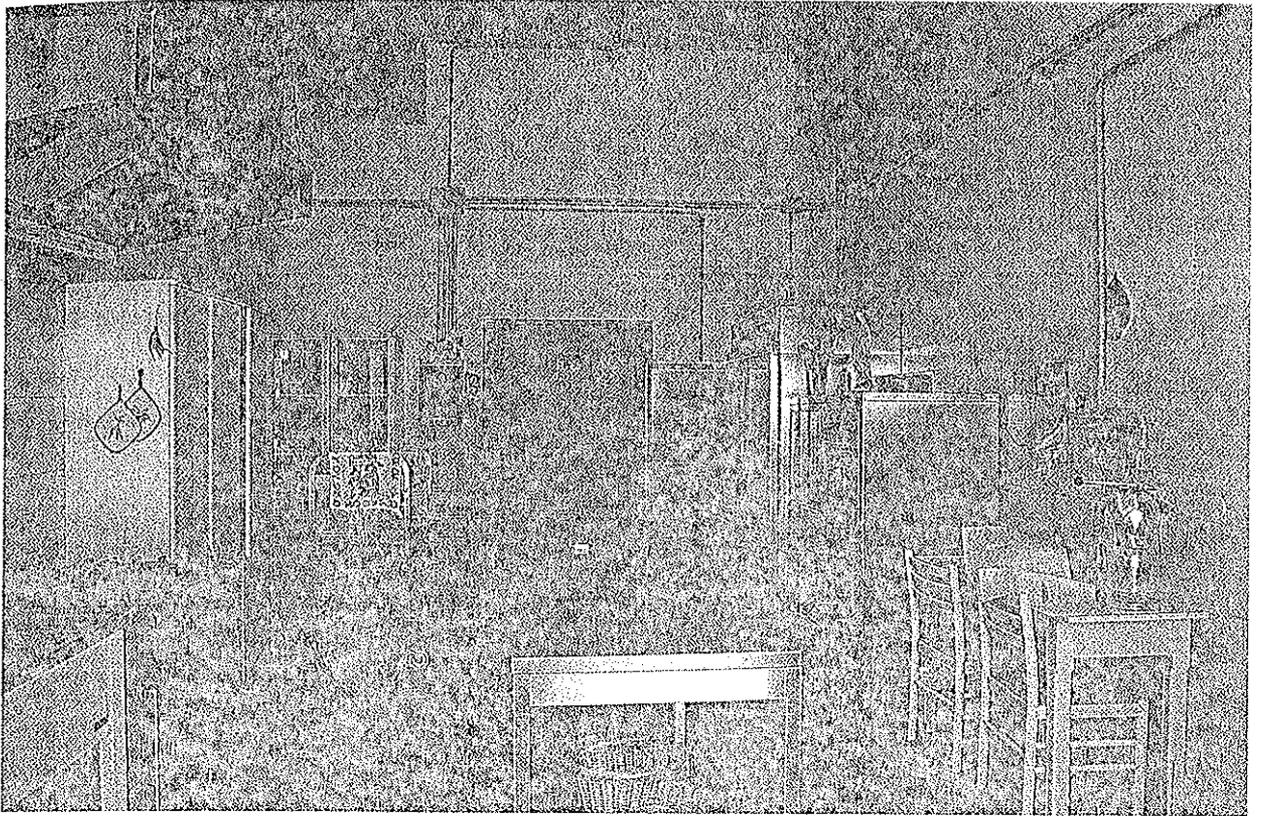


Foto 4 Cucina

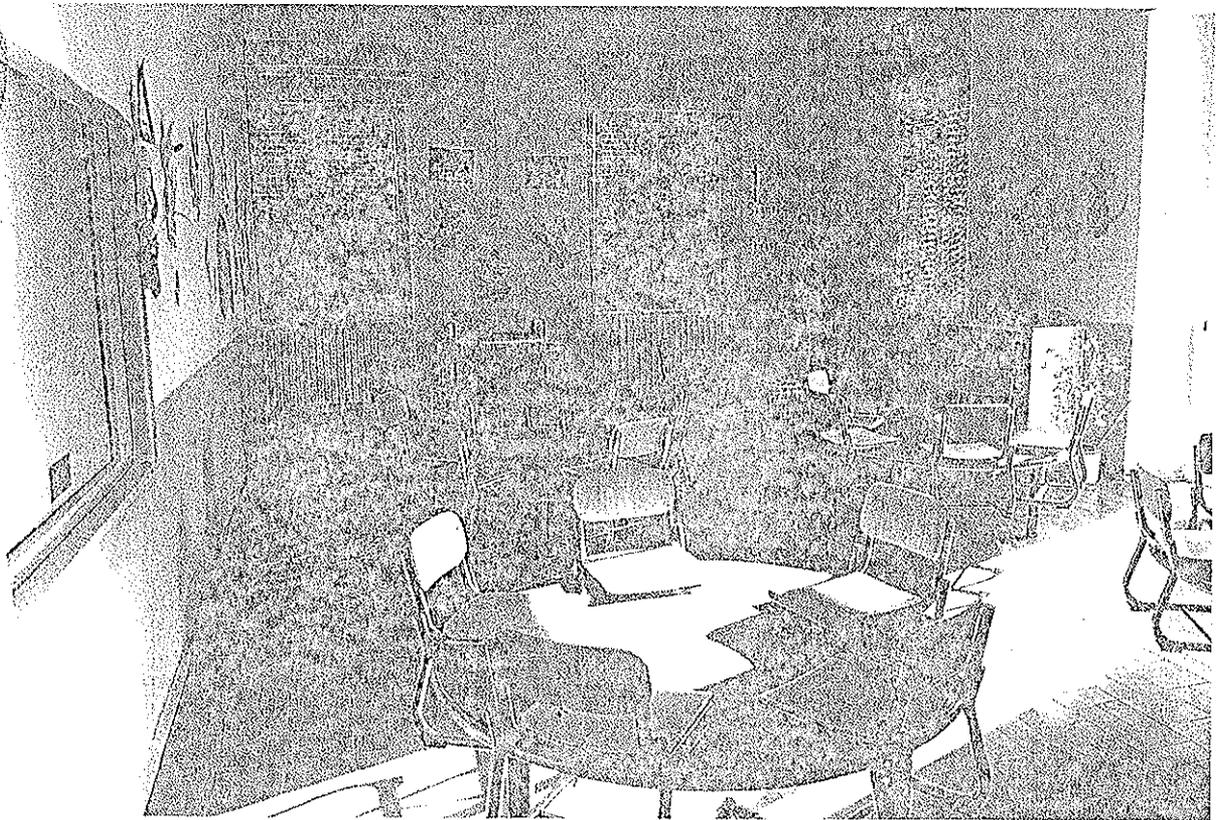


Foto 5 Refettorio

CONSISTENZA PLANOVOLUMETRICA

Superficie dell'area	mq	1.300
Piano Seminterrato 2 (superfici lorde)	mq	48
Piano seminterrato 1 (superfici lorde)	mq	291
Piano Terra (superfici lorde)	mq	639
Piano primo (superfici lorde)	mq	231
Somma Superfici lorde	mq	1209



VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per quanto concerne la valutazione dell'immobile si procederà attraverso la ricerca di "dati" di mercato inerenti immobili che presentano le stesse caratteristiche tipologiche ed ubicazione del bene da stimare.

L'indagine ha condotto al più probabile valore di mercato unitario medio di € 840,00 come valore ideale nel caso di un immobile in perfette condizioni.

Se l'edificio fosse in ottime condizioni si avrebbe pertanto la seguente valutazione:

$$€ 840,00 \times \text{mq } 1.209 = € 1.015.560,00 \text{ valore ideale}$$

E' necessario, a questo punto tenere in debito conto le condizioni intrinseche dell'intero edificio, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell'immobile.

Coefficiente K1: standard sociale. Consente di stabilire le caratteristiche di un immobile in relazione alla zona.

L'immobile ricade in una zona centrale e, rispetto agli edifici della zona, in particolare quelli storici presenti nell'agglomerato urbano, presenta caratteristiche e funzioni differenti

$$K1 = 0,90$$

Coefficiente K2: standard di manutenzione. Considera le spese prevedibili per la manutenzione straordinaria dell'immobile

Considerato che la struttura non presenta particolari problematiche, mentre è necessario provvedere all'impermeabilizzazione della terrazza, al ripristino totale degli intonaci e delle tinteggiature esterne e alla parziale messa a norma degli impianti si stabilisce il seguente coefficiente

$$K2 = 0,85$$

Coefficiente K3: dimensione dell'immobile. Tiene in considerazione della richiesta del mercato di beni aventi analoghe dimensioni.

Considerato che l'immobile è di grandi dimensioni e, viste le richieste immobiliari aritzi, difficilmente avrà un buon piazzamento sul mercato e pertanto gli si può al massimo attribuire il seguente coefficiente:

$$K3 = 0,70$$

Coefficiente K4: posizione dell'immobile. Questo coefficiente è influenzato dai seguenti fattori: soleggiamento, posizione, rumorosità, accessibilità.

Tenuto conto che trattasi di immobile con buona posizione, facilmente accessibile, soleggiato e poco rumoroso si può attribuire

$$K4 = 1$$

A questo punto si moltiplicano tutti i coefficienti trovati per poi moltiplicarli al valore ideale

$$K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 = 0,90 \times 0,85 \times 0,70 \times 1 = 0,5355$$

$$\text{Ai ha : Valore ideale} \times K = \text{€ } 1.015.560,00 \times 0,5355 = \text{€ } 543.832,38$$

VALORE REALE DELL'IMMOBILE = € 543.832,38



VALORE DELL'AREA DI SEDIME

L'analisi del valore di mercato di un'area edificabile viene eseguita in funzione della capacità edificatoria prevista dagli strumenti urbanistici vigenti. Si ricava quindi il valore dell'area in base all'incidenza che questa ha sul valore di mercato delle unità da edificarsi, considerando il massimo sfruttamento edificatorio realizzabile. Come il valore di mercato delle unità urbane, il valore dell'area è direttamente collegato all'appetibilità che il bene possiede, alla posizione e alla destinazione d'uso.

Tuttavia, in questo caso, considerato che la volumetria è stata quasi totalmente utilizzata, per procedere al costo dell'area di sedime si ricorre al prezzo di mercato che, in queste condizioni, non supera i 20,00 €/mq.

Il costo dell'area di sedime pertanto risulta pari a: €/mq 20,00 X 1300 = 26.000 €

VALORE AREA DI SEDIME = € 26.000,00

VALORE ARREDI E ATTREZZATURE PRESENTI ALL'INTERNO DELLA STRUTTURA - SI
PUÒ IPOTIZZARE UN VALORE COMPLESSIVO DI € 50.000,00

CONCLUSIONI

Da quanto sopra esposto si ritiene che al cespite in oggetto possa attribuirsi allo stato attuale il più probabile valore di mercato pari a:

$$€ 543.832,38 + € 26.000,00 + 50.000,00 = € 619.832,38$$

Aritzo, 01 Marzo 2013

si allega alla presente

1. Copia del libro degli Inventari;
2. Piante in scala 1/100

Il Professionista

Dott. ing. Gian Paolo Porcu



L'anno duemilatredici addì 01 del mese di Marzo nella Cancelleria del Tribunale di Sorgono, nanti il Cancelliere sottoscritto è comparso l'Ing. Gian Paolo Porcu, nato a Sorgono il 26.08.1965 e residente a Belvi in Via Roma, 97, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Nuoro n° 465, il quale, esibendo la relazione di perizia che precede, da lui firmata, previa rituale ammonizione, la conferma con giuramento ripetendo le parole: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Cancelliere

[Handwritten signature]
DANC 21/13
Crom. 23/13

Il Perito

[Handwritten signature]
[Faint stamp]