

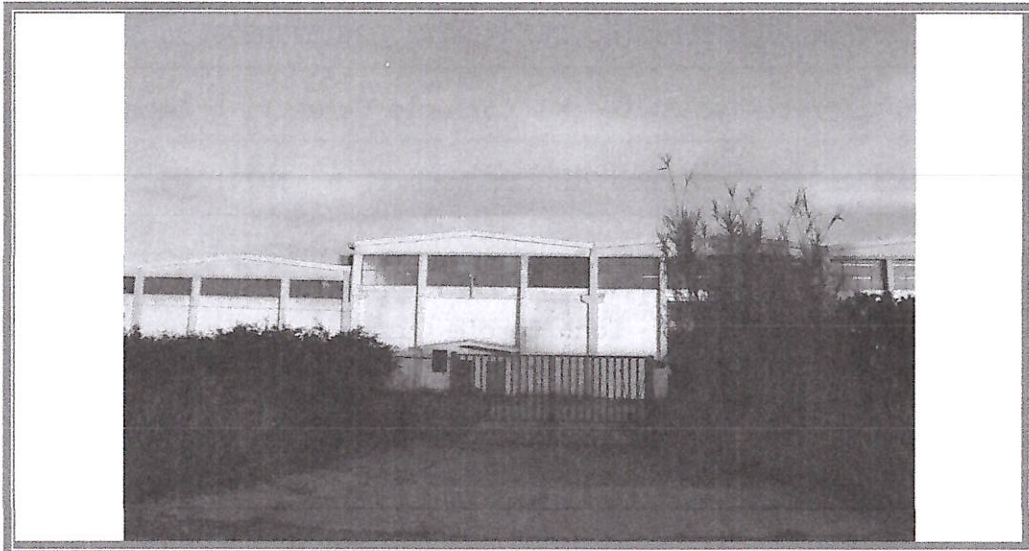
**Studio Tecnico Geom. Carla Perra**

**Via Roma n. 15 – 09038 – Serramanna ( VS )**

**Tel. Fax. 0709138017**

**e-mail carla\_perra@tiscali.it**

## COMUNE DI ISILI



**Consulenza Tecnica  
Valutazione immobile sito in loc. Perd'e Cuaddu**

**Il Tecnico  
Geom. Carla Perra**



**CONSULENZA TECNICA**

**VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

**Premessa:** Il giorno 20 Dicembre dell'anno 2017 il Sig. -

della Società S.p.A. (Società a partecipazione familiare),  
con sede in P. T. -

iscritta all'Albo del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cagliari al n. 1774, per la redazione di una perizia per la valutazione del fabbricato ad uso officina sito in Isili Loc. Perd'e Cuaddu

**Svolgimento delle operazioni:**

In data 22/12/2017 il Sig. - provveduto a fornire alla sottoscritta la documentazione necessaria alla verifica catastale e urbanistica dell'immobile

**L'immobile risulta così distinto al N.C.E.U.**

Capannone

Comune di Isili - Loc. Perda e Cuaddu - P. T

Foglio 12 particella 81 - sub 10 - Categoria D/10 Rendita catastale Euro 4.132,00 -

Ditta:

L'attuale identificazione dell'immobile deriva dalla presentazione della variazione catastale del 05/02/1994 - prot. NU0062400 - per la Fusione dei sub. 4 e 8 (ora soppressi), dalla quale è scaturita la planimetria allegata alla presente



Nella visura storica è presente, oltre alla variazione su citata, la seguente variazione:

del 24/03/1998 - prot. NU0062483 - Diversa distribuzione spazi interni ( che ad oggi non ha riscontro planimetrico e quindi si ritiene non abbia avuto proseguo, in quanto per l'immobile non risulta presentata altra planimetria successivamente al 1994 che risulta conforme all'attuale immobile oggetto di valutazione )

Si precisa che per la prima variazione, essendo una mera fusione di due unità immobiliari, urbanisticamente regolari, non era necessaria la presentazione di pratica edilizia.

#### **Iscrizioni e trascrizioni**

- ISCRIZIONE del 15/04/2005 - Registro Particolare 714  
Registro Generale 3722 - Pubblico ufficiale GIUA MARASSI VITTORIO Repertorio 125697/27930 del 06/04/2005 IPO  
TECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- ANNOTAZIONE del 22/04/2005 - Registro Particolare 558  
Registro Generale 4056 - Pubblico ufficiale GIUA MARASSI VITTORIO Repertorio 125694/27928 del 06/04/2005  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

- ISCRIZIONE del 02/07/2007 - Registro Particolare 1635  
Registro Generale 7950 - Pubblico ufficiale GIUA MARASSI VITTORIO Repertorio 129170/30183 del 30/05/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA  
DI FINANZIAMENTO

- ISCRIZIONE del 02/07/2007 - Registro Particolare 1636  
Registro Generale 795 - Pubblico ufficiale GIUA MARASSI  
VITTORIO Repertorio 129170/30183 del 30/05/2007- IPOTE-  
CA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
FINANZIAMENTO

- ISCRIZIONE del 04/07/2008 - Registro Particolare 1374  
Registro Generale 7995 Pubblico ufficiale Equitalia Po-  
lis S.p.A. Repertorio 108188/119 del 12/06/2008 IPOTECA  
LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR  
602/73 Modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01  
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1249 del 24/10/2008 (CANCELLAZIONE  
TOTALE)

- ISCRIZIONE del 20/05/2015 - Registro Particolare 439  
Registro Generale 4223 Pubblico ufficiale EQUITALIA  
NORD S.P.A. Repertorio 518/11915 del 18/05/2015 IPOTECA  
LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602  
DEL 1973)

\*\*\*\*\*

Il giorno 23/12/2017 la sottoscritta si è recata presso  
l'immobile in Isili Loc. Perd'e Cuadd. Si è proceduto, per



cui, al rilievo dell'intero fabbricato e al rilievo fotografico.

#### **Descrizione dell'immobile**

L'immobile è un capannone, realizzato ai primi anni '70, realizzato su un solo piano fuori terra con cortile ad uso esclusivo sia nella parte anteriore che nella parte posteriore e risulta inerito in una schiera. La struttura portante in c.a e muratura, solaio inclinato in pannelli precompressi e lastre tipo ondulina in fibrocemento e trasparente nella parte centrale. L'esterno del fabbricato risulta intonacato e tinteggiato e lo stato di manutenzione è da considerarsi sufficiente, sono presenti delle tracce di infiltrazione di acqua piovana nella parte piccola del capannone.

IL capannone risulta composto da due ampi vani. Le rifiniture interne sono tipiche della tipologia con pavimenti in battuto di cemento, gli infissi esterni sono in ferro.

#### **Conformità Urbanistica**

L'immobile risulta inserito in lottizzazione industriale, nelle vicinanze del carcere, posta a circa 9 km. Dal paese di Isili e raggiungibile percorrendo la SS 128.

L'immobile, come da atto di compravendita Rep. 125696 - Reg. 127929 del 06/04/2005 redatto dal Notaio Vittorio Giua Marassi, è stato edificato in base alle Concessioni Edilizie n. 46/72 del 17/10/1972 e n. 35/74 del 08/06/1974.

**Valutazione**

Preso visione dello stato dei luoghi si è proceduto con la ricerca di mercato per reperire i prezzi di vendita dei fabbricati nel Comune di Isili.

Dalle risultanze della ricerca si è riscontrato che i fabbricati ad uso terziario in vendita hanno un prezzo minimo a mq. di Euro 174,82 e massimo di Euro 315,00 per immobili utilizzabili nell'immediato;

Il valore assegnato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ai fabbricati di tipo terziario sono pari a Euro 300,00 minimo e Euro 400,00 massimo.

Per quanto riscontrato dalla ricerca i valori dettati dal mercato dall'Osservatorio Immobiliare si discostano anche se di poco dal Valore massimo di mercato, per cui per la valutazione degli immobili si terrà conto della media tra i due valori del mercato immobiliare più vicino alla realtà delle compravendite per la tipologia di immobile.

Per cui il valore medio da applicare al fabbricato in oggetto sarà pari a Euro 244,91, il valore che applicheremo all'immobile è pari a Euro 240,0 tenuto conto della vetustà dell'immobile e delle attuali condizioni di manutenzione.

La superficie commerciale calcolata al lordo dei muri è la seguente:

Capannone           mq. 1121,00



Cortile mq. 1396,00

La Superficie commerciale viene computata in base al D.P.R.

138/98 :

Superficie capannone mq. 1121,00

Terreno  $1396 \times 0,015 = 20,94$

Per la valutazione di tale bene si deve tener conto della situazione del bene che ad oggi risulta in sufficiente stato di manutenzione anche se vi sono da realizzare delle opere di risanamento che si computano in Euro 25.000. Come detto in precedenza il prezzo medio da applicare, da quanto sopra esposto, risulta pari a Euro 240,00 per la tipologia dell'immobile e per la sua consistenza.

Per cui il Valore dell'immobile sarà il seguente:

Superficie commerciale mq. 1121,00 x Euro 240,00= Euro

269.040,00

Tipologia - a schiera - 0,90

Vetustà - anni 43 - 0,71

Finiture - industriali - 0,80

Manutenzione - sufficiente 0,90

Infissi esterni - vetro singolo - 0,98

Esposizione - doppia 1,00

Valore immobile

$269.040 \times 0,90 \times 0,71 \times 0,80 \times 0,90 \times 0,98 \times 1.00 =$

121.304,32

Il valore sarà pertanto pari a Euro 120.000,00 detratte le  
spese delle opere di opere di risanamento pari a Euro  
25.000,00, si avrà un valore di mercato pari a Euro 95.000,00

Terreno

Superficie 20,94 mq x 240,00 = 5.025,60

Da quanto esposto in precedenza, e tenuto conto che nella zo-  
na vi sono vari capannoni non utilizzati e non in attività,  
si ritiene che il valore equo di mercato per il cespite og-  
getto di valutazione sia pari a Euro 100.000,00 compreso il  
terreno.

Pertanto si stima che il **valore commerciale** del bene sia pari  
a **Euro 100.000,00**

Con ciò la sottoscritta ritiene di aver esaurientemente ri-  
sposto al quesito, rassegna il presente mandato e rimane a  
Sua disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Serramanna li 28/12/2017

Il Tecnico

Geom. Carla Perra