



TRIBUNALE DI CAGLIARI

Procedimento R.G. N° 16/2015



Dott.ssa Cocco Silvia



SOMMARIO

Incarico	Pag. 3
Via dei Conversi n° 15 (garage - piano interrato)	Descrizione sintetica Pag. 3
	Regolarità urbanistico edilizia e catastale Pag. 3
	Provenienza ventennale Pag. 3
	Superficie commerciale Pag. 3
	Stima immobile Pag. 4

1.0 Incarico

Dispone *“che il perito precisi con urgenza se conferma la valutazione di euro 3.420,00 assegnata al garage censito al sub. 19”.*

1.1 Garage, via dei Conversi n° 15 (interrato)

Il locale ad uso garage è sito al piano seminterrato del maggior fabbricato, in Via dei Conversi 15 Cagliari. L'unità è censita nel N.C.E.U. al foglio A/20 mappale 708 sub. 19. Le caratteristiche di generali sono: l'area di ubicazione dell'unità suddetta è di tipo residenziale, presenta servizi e collegamenti quali ad esempio la fermata della metropolitana leggera di Cagliari. Sono da segnalare anche la vicinanza al centro città (zona Piazza Repubblica) e ad una delle maggiori zone verdi della città (Parco di Monte Urpinu).

1.2 Regolarità urbanistico edilizia e catastale

Per quanto attiene alla regolarità urbanistico edilizia si rimanda alla relazione depositata in data 03/12/2019.

In merito alla corrispondenza catastale si richiama quanto già espresso, ovvero: *“la planimetria catastale agli atti relativa all'immobile censito nel N.C.E.U. al foglio A/20 mappale 708 sub. 19 non corrisponde con l'immobile reale ma rappresenta tutt'altro bene sconosciuto”.*

Sarà necessario, dunque, presentare una pratica DOCFA (ex novo) per depositare la planimetria corretta del bene.

Valutazione dei costi per la regolarizzazione

Si stimano in Euro 800,00 i costi connessi alla variazione catastale e relativo elaborato planimetrico. Nei suddetti sono compresi gli onorari, oneri fiscali e spese di presentazione.

1.3 Provenienza ventennale

Per quanto attiene alla provenienza in argomento, si rimanda alla relazione depositata in data 03/12/2019.

1.4 Superficie Commerciale

Considerato che la Norma UNI 10750/2005 è stata sostituita dalla UNI EN 15733, preso atto che quest'ultima non riporta i criteri per il calcolo della superficie commerciale, tutto ciò premesso si è optato per adottare i criteri proposti dall'Agenzia del Territorio.

Nella fattispecie, per quanto attiene all'immobile in argomento, considerata la relativa destinazione di autorimessa, coerentemente con quanto previsto dall'Agenzia del Territorio per la determinazione dei valori OMI, *"la superficie commerciale viene determinata misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune"*.

Calcolo superficie convenzionale garage:

Descrizione	mq
Superficie calpestabile	13,11
Superficie lorda	16,68
Superficie commerciale	16,00

1.5 Stima immobile

Per procedere alla determinazione del valore dell'immobile, ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà assume in libero mercato, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto di adottare il metodo di stima sintetico cosiddetto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq). Tutto ciò premesso, si assume un importo pari a 1.000,00 Euro, quale valore unitario al metro quadro.

Valore stimato dell'immobile oggetto di perizia: $16,0 \text{ mq} \times 1.000,0 \text{ €/mq} = 16.000,00 \text{ €}$

Dal precedente importo vanno decurtati gli oneri connessi alla regolarizzazione, ammontanti ad 800,00 Euro.

Si desume, quindi, che il più probabile valore di mercato dell'U.I. sia pari a **15.200,00 Euro**.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto C.T.U. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V..

Cagliari, li 26/03/2024



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Gianluca Garau

