



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



R.G.Es. n. 82/2014

G.Es.: Dott.ssa Costanza Teti



PERIZIA ESTIMATIVA – LOTTO 11

CTU: Arch. Silvia Calcina



Relazione di consulenza tecnica

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. 82/2014 R.G.Es. – Lotto 11

Promossa da:

, con sede a Bologna (BO), P. Iva/ C.F:

(ora:);

contro:

Oggetto del pignoramento - LOTTO 11:

- Piena proprietà di un **Terreno in Comune di Tempio Pausania (SS), regione Campu di Idda**, iscritto al NCT al foglio 180, Mappale 401, di are 1.79.04, intestato a ,
;
- Piena proprietà di un **Terreno in Comune di Tempio Pausania (SS), regione Campu di Idda**, iscritto al NCT al foglio 180, Mappale 73, di are 0.17.37, intestato a ,
;
- Piena proprietà di un **Terreno in Comune di Tempio Pausania (SS), regione Campu di Idda**, iscritto al NCT al foglio 180, Mappale 75, di are 0.31.43, intestato a ,
;
- Piena proprietà di un **Terreno in Comune di Tempio Pausania (SS), regione Campu di Idda**, iscritto al NCEU al foglio 180, Mappale 76, Qualità Fabbricato Rurale, di are 0.00.32 (particella oggi soppressa, Cfr. Risposta al Quesito 3), intestato a ,
;
- Piena proprietà di un **Fabbricato in Comune di Tempio Pausania (SS), regione Campu di Idda**, iscritto al NCEU al foglio 180, Mappale 402, Cat. C/2, di 108 m², intestato a ,
;

La sottoscritta **Arch. Silvia Calcina**, con studio in Olbia (SS), _____, nominata CTU dal Giudice dell'esecuzione con provvedimento del 9 Aprile 2020, in data 11 Aprile 2020 ha prestato giuramento in qualità di esperto al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

Quesito 1. *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Risposta al Quesito 1:

La documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. è presente ed allegata al fascicolo, ma risalente al 2014, quindi datata. Sono state perciò effettuate delle nuove ispezioni a garanzia che non ci fossero nuove trascrizioni da quel momento ad oggi (Cfr. All. 1 – *Ispezioni ipotecarie*); acquisite, poiché mancanti, le visure storiche, le planimetrie catastali dei fabbricati, oltre alle mappe censuarie ed al Certificato di Destinazione Urbanistica, utili ad una migliore identificazione del terreno (Cfr. All. 2 – *Visure storiche*; All. 3 – *Planimetrie catastali*; All. 4 – *Estratto di mappa catastale*; All. 5 – *Certificato di destinazione urbanistica*).

Alla data del 24 Novembre 2021 sull'immobile risultano le seguenti Trascrizioni:

- **Trascrizione** del 18/04/2014 – Registro Particolare 1966 Registro Generale 2724, Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario, Repertorio 269 del 24/02/2014 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Avia Pervia S.r.l. con sede legale a Conegliano (TV), C.F. 04545500268, contro _____, su compendio immobiliare composto dai seguenti beni siti nel Comune censuario di Tempio Pausania (SS), regione Campu di Idda: immobile distinto in Catasto Terreni al Foglio 180, Mappale 401, Superficie 1 ha 79 are 04 centiare; immobile distinto in al Foglio 180, Mappale 73, Superficie 17 are 37 centiare; immobile distinto in Catasto Terreni al Foglio 180, Mappale 75, Superficie 31 are 43 centiare; immobile distinto al Catasto Terreni al Foglio 180, Mappale 76, Categoria Fabbricato Rurale, 32 m² (ora al NCEU, Mappale 487, Subalterno 1, Categoria F/2); immobile distinto al NCEU al Foglio 180, Mappale 402, Categoria C/2, Consistenza 108 m².

Quesito 2. *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno,*

caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici), descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Risposta al Quesito 2:

L'accesso nel compendio pignorato è stato effettuato in data 18 Dicembre 2020 insieme al rappresentante di zona dell'Istituto Vendite Giudiziarie, come da verbale che si allega (Cfr. All. 6 – Verbale del sopralluogo).

Descrizione

Il compendio immobiliare si trova ad est della città di Tempio Pausania, più precisamente tra questa e la sua Zona Industriale, a circa 2 Km dall'uscita in direzione di Olbia, percorrendo per un breve tratto la SS 127 e girando verso le località di San Leonardo e Brottu, in direzione sud. La strada è bianca e costeggia vigneti e frutteti per quasi tutto il percorso.

Il complesso è costituito da terreni destinati a vigneto e ad orto, da un fabbricato ad uso di magazzino e da un secondo edificio, il cosiddetto "lu Laccu", utilizzato in passato per la macerazione del mosto; il tutto parzialmente delimitato da muri a secco che non chiudono completamente l'area: in qualche caso il confine è "naturale", cioè dato da gradoni rocciosi naturali, in altri manca del tutto. È il caso del confine ad est con il Mappale 432: una strada bianca attraversa tutto il Mappale 75 fino a raggiungere "lu Laccu", il fabbricato indicato con il Mappale 487; oltre questo punto comincia la proprietà confinante, che per l'accesso si serve proprio di questa strada, ma non esiste un cancello a delimitazione delle due proprietà.

A favore dei confinanti è stata dunque costituita una servitù di passaggio attraverso la citata particella 75.

Il bene è stato utilizzato fino a quattro anni fa per la produzione di uve Moscato e Vermentino. La zona è compresa all'interno della DOCG del Vermentino di Gallura superiore. Le piante presenti sono allineate a filari sorrette da spalliera. I due fabbricati erano a servizio di chi effettuava la coltivazione della vite e la vendemmia: il magazzino per il deposito delle attrezzature; "lu laccu" per la spremitura delle uve e la fermentazione dei mosti. Ultimamente, le uve venivano raccolte e conferite alla Cantina sociale.

Il magazzino è stato realizzato su due livelli ed in due diverse fasi temporali: la parte più vecchia si compone di due locali, entrambi con camino, al piano terra, ed un magazzino al piano seminterrato. Il piano terra è intonacato all'interno e all'esterno, ha infissi esterni in legno con persiana verde, pavimenti in graniglia di marmo, tetto ad una falda isolato da solaio piano sottostante; il seminterrato non è intonacato, ma con muratura in blocchi di granito a vista, pavimento in cemento e portellone in metallo. Lo stato di salute non è ottimale per la presenza di alcune infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dal tetto.

La parte di nuova realizzazione si sviluppa anch'essa su due livelli: quello al piano seminterrato si compone di un servizio igienico dotato di vaso, bidet e lavabo, e di un

locale magazzino; al piano terra si trova un locale dotato di ampie vetrate; si presume potesse essere in origine una veranda, poi chiusa. Il locale è dotato di tetto a struttura metallica e lignea, coperto da onduline in fibrocemento tipo eternit. Gli infissi esterni sono in alluminio, il pavimento in piastrelle di ceramica 10x20. Lo stato di salute di questa porzione, benché recente, è scadente: la copertura della veranda è aperta in più punti per la rottura delle onduline con conseguente presenza di muffe e muschi su pareti e pavimenti che hanno ammalorato anche la porzione sottostante. Da considerarsi inagibile.

La superficie lorda dell'edificio, porzione "vecchia", è di circa 63,35 m² al piano terra, e di circa 23,15 m² al piano seminterrato. La superficie della porzione "nuova" non verrà presa in considerazione perché non "in regola" con i Permessi edilizi, quindi da demolire.

La Superficie commerciale del magazzino è di 75,00 m².

L'edificio detto "lu laccu" si compone di un unico ambiente con grande vasca in muratura e gradini per raggiungerne la sommità. È realizzato in blocchi di granito a vista; ha un tetto a falda, in travetti metallici e tavelloni laterizi, coperto con tegole; è dotato di camino e manca di pavimentazione; a chiudere l'ingresso si trova solo un portellone metallico ed una grata alla finestra.

La superficie lorda del "laccu" è di circa 37 m².

Il compendio è dotato di due pozzi: uno all'interno dell'orto (Mappale 73) ed un altro nei pressi del vigneto posto sul versante a nord del lotto, nel quale è presente anche un piccolo vano tecnico contenente la pompa sommersa per prelevare l'acqua. Non è stato possibile appurare se i pozzi siano stati regolarmente denunciati al Genio civile (Cfr. All. 7 – *Rilievo fotografico*).

La superficie catastale totale dell'intero compendio è pari circa a 22.900 m².

Dati catastali

Il compendio immobiliare è attualmente composto dai seguenti beni siti nel Comune censuario di Tempio Pausania (SS), Sezione A (Cfr. All. 2 – *Visure storiche*):

- **Terreno** distinto al Catasto Terreni al Foglio 180, Mappale 401, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie 1 ha 79 are 04 centiare, Reddito dominicale € 92,47, Reddito agrario € 73,97;
- **Terreno** distinto in Catasto Terreni al Foglio 180, Mappale 73, Qualità Orto Irriguo, Classe 3, Superficie 17 are 37 centiare, Reddito dominicale € 16,60, Reddito Agrario € 5,83;
- **Terreno** distinto in Catasto Terreni al Foglio 180, Mappale 75, Qualità Sughereto, Classe 2, Superficie 31 are 43 centiare, Reddito dominicale € 8,93, Reddito agrario € 2,11;
- **Fabbricato** distinto al NCEU al Foglio 180, Mappale 487, Subalterno 1, Categoria Unità Collabenti (F/2), Località Brottù snc, Piano Terra;
- **Fabbricato** distinto al NCEU al Foglio 180, Mappale 402, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 108 m², Superficie Catastale Totale 135 m², Rendita Euro 490,84, Località Brottù, Piano T-S1.

L'immobile (interamente inteso) confina a nord con le particelle 60, 74, 63, 72, 407, 409, ad est con le particelle 65, 432, 430, a sud con le particelle 85, 82 e ad ovest con la strada vicinale e con la particella 70; tutte le particelle sono al Foglio 180.

Quesito 3. *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo,*

numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) *se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Risposta al Quesito 3:

I dati indicati nel pignoramento sono corrispondenti a quelli attuali del compendio, ad esclusione del Fabbricato Rurale che nel pignoramento risulta censito al CT al Foglio 180, Mappale 76, mentre invece è attualmente distinto al NCEU al Foglio 180, Mappale 487 e Qualità F/2 (edificio collabente); i dati di questo immobile indicati nel pignoramento rappresentano dunque la storia catastale del bene.

Quesito 4.*Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;*

Risposta al Quesito 4:

Il terreno è indicato nelle mappe censuarie; i fabbricati sono accatastati e dotati di planimetria corrispondente ai luoghi.

Quesito 5.*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Risposta al Quesito 5:

Secondo quanto indicato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Tempio Pausania il 29/12/2020, l'immobile in oggetto ricade, sia secondo il vigente Programma di Fabbricazione (P. di F.), sia secondo il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in adeguamento al P.P.R., adottato nel Luglio 2020, in una zona a destinazione urbanistica "E" (Zona Agricola); in particolare, il P.U.C. precisa che gran parte dei mappali 73 e 401, nonché una piccola parte del mappale 75, sono classificati "E1" (Zona Agricola Specializzata); gran parte del mappale 75, parte del mappale 401, e una piccola parte del mappale 73, sono classificati "E5" (Zona Agricola di valenza ambientale); parte del mappale 401 è classificata anche "E2" (Zona Agricola principale).

Lo stesso Certificato di Destinazione Urbanistica indica che il mappale 75, gran parte del mappale 73 e parte del mappale 401, ricadono in area Hg1 (Pericolosità da frana moderata), mentre nessuno dei mappali interessati è soggetto a rischio idraulico (Cfr. All. 5 – Certificato di destinazione urbanistica).

Quesito 6. *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza alla quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i*

costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Risposta al Quesito 6:

All'interno del compendio sono presenti due fabbricati: uno ad uso di magazzino e un altro, da tempo in disuso, nel quale avveniva la spremitura delle uve raccolte (Su Laccu). Quest'ultimo è presente nell'atto di compravendita del 1972 come fabbricato rurale e nelle foto aeree storiche della Regione Sardegna (Sardegna Geoportale) è ben visibile fin dal 1968, ragion per cui si considera regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio perché solo a partire da quella data (precisamente dal settembre del 1967) era fatto obbligo di richiedere la Licenza edilizia per costruire edifici anche in agro. Nel tempo, l'edificio è stato abbandonato, poiché le uve venivano conferite alla Cantina sociale. Dal 2008 la categoria catastale è stata variata da Fabbricato Rurale a F/2, ovvero fabbricato collabente, cioè allo stato di rudere. L'edificio non può considerarsi agibile.

L'immobile principale, utilizzato come magazzino, è visibile anch'esso nelle foto aeree storiche della regione Sardegna a partire dal 1968, ma solo parzialmente; la porzione visibile, dunque, può essere considerata regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio. Per la parte in ampliamento realizzata successivamente al 1968, occorre ottenere l'autorizzazione ad edificare, che non risulta essere stata richiesta. Pertanto, questa porzione non è regolare, né può essere regolarizzata se non attraverso la sua demolizione.

I costi per le demolizioni ed il ripristino dei luoghi ammontano a circa € 8.000,00. Tali costi verranno detratti dal valore di mercato dell'immobile (Cfr. Risposta al Quesito 14)

Quesito 7. *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Risposta al Quesito 7:

Il bene non è gravato da censo, livello, né uso civico.

Quesito 8. *Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Risposta al Quesito 8:

Il bene è un terreno senza spese fisse di manutenzione o gestione.

Quesito 9. *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Risposta al Quesito 9:

Il compendio è formato da beni che, secondo la scrivente, devono essere venduti in un unico lotto, perché utili ad un unico uso.

Quesito 10. *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

Risposta al Quesito 10:

L'immobile non è pignorato pro quota, ma per intero.

Quesito 11. *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;*

Risposta al Quesito 11:

L'immobile è libero e non risultano contratti di locazione registrati relativi allo stesso.

Quesito 12. *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Risposta al Quesito 12:

L'immobile non è oggetto di assegnazione.

Quesito 13. *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Risposta al Quesito 13:

L'immobile non è gravato da vincoli artistici, storici o alberghieri.

Quesito 14. *Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*

Risposta al Quesito 14:

Come per la valutazione dei fabbricati, anche per la stima dei terreni agricoli è necessario confrontare le caratteristiche del bene oggetto di perizia con quelle di beni simili dei quali si conosca il prezzo di cessione in una compravendita recente.

Per individuare i prezzi di mercato ho estratto i dati di vendita del 2020 dei fondi agricoli delle province di Sassari e Olbia - Tempio dall'Osservatorio dei Valori Agricoli. Le valutazioni effettuate si fondano su dati rilevati nell'ambito territoriale del Comune di Tempio Pausania. Per quanto riguarda i valori dell'Osservatorio, questi oscillano tra un massimo ed un minimo, in virtù delle qualità di coltura maggiormente presenti nel territorio in esame. Per offrire una valutazione più puntuale, vengono poi prese in esame alcune caratteristiche peculiari del terreno che, opportunamente tabellate, permettono di incrementare o decrementare il valore medio precedentemente individuato con dei coefficienti parametrici (Cfr. All. 8 – *Calcolo Valori OVA*).

Particella	Qualità Classe	Superficie (m ²)	R. D.	R. A.
401	Vigneto 2	1 79 91	92,92	74,33
73	Orto Irriguo 3	17 37	16,60	5,83
75	Sughereto 2	31 43	8,93	2,11

Particella 401. Qualità: Vigneto in zona a DOCG

Valore minimo: 28.000 €/ha; Valore massimo: 50.000 €/ha.

Fertilità: Buona; Accesso: Buono; Densità: Alta; Esposizione: Buona; Età: Prossimo estirpamento.

Valore unitario del fondo = 40.000,00 €/ha

Si ritiene di utilizzare il valore massimo, per cui si avrà:

- **Valore O.V.A.** = 1.79.91 ha * 50.000,00 €/ha = **89.955,00 €**

Particella 73. Qualità: Orto Irriguo

Valore minimo: 17.000 €/ha; Valore massimo: 29.000 €/ha.

Fertilità: Buona; Giacitura: Pianeggiante; Accesso: Buono; Forma: Normale; Ubicazione: Normale.

Valore unitario del fondo = 25.000,00 €/ha

Si ritiene di utilizzare il valore massimo, per cui si avrà:

Valore O.V.A. = 0.17.37 ha *29.000,00 €/ha = **5.037,30 €**

La Particella 75 può essere classificata come Bosco Misto; verrà valutata dunque in questo modo:

Particella 75. Qualità: Bosco Misto

Valore minimo: 2.100 €/ha; Valore massimo: 8.000 €/ha.

Giacitura: Pianeggiante – Poco Acclive; Accesso: Buono; Ubicazione: Normale; Essenze: Ordinaria; Conduzione: Degradato.

Valore unitario del fondo = 3.500,00 €/ha

Si ritiene di utilizzare il valore massimo, per cui si avrà:

Valore O.V.A. = 0.31.43 ha *8.000,00 €/ha = **2.514,40 €**

Ai valori dei terreni occorre aggiungere quelli dei due fabbricati, il “laccu” ed il magazzino, considerandone lo stato di conservazione e la potenzialità in caso di trasformazione o ristrutturazione.

Il primo, di 37 m² di superficie lorda, è un vecchio fabbricato senza finiture, con muratura in granito ed un unico vano, adatto come magazzino o deposito attrezzi. Il suo valore a corpo è pari a:

Valore “Laccu” = 5.000,00 €

Il magazzino è un fabbricato su due livelli con Superficie commerciale pari a 75,00 m², nato come stazzo tipico. Se ne stima un valore di 450,00 €/m²:

Valore Magazzino = 450,00 €/m² x 75 m² = **33.750,00 €**

Il valore finale

Il valore finale sarà dato dalla somma dei singoli valori precedentemente determinati, ai quali si applicherà una riduzione per i costi dei lavori di demolizione e ripristino, nonché quelli per gli oneri giuridici non eliminabili (Cfr. Risposte ai Quesiti 4 e 6):

Valore:	136.256,70 €
Lavori di demolizione e ripristino:	8.000,00 € -
<u>Oneri giuridici:</u>	<u>294,00 € -</u>

Valore corretto: 127.962,70 € (arrotondato: 128.000,00 €).

Valore finale di stima: € 128.000,00 (Euro centoventottomila/00)

Conclusioni

La presente relazione, completa degli allegati sottoelencati, viene depositata con invio telematico.

Olbia, 1° Dicembre 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Silvia Calcina

ALLEGATI:

- 1) *Ispezioni ipotecarie;*
- 2) *Visure storiche;*
- 3) *Planimetrie catastali;*
- 4) *Estratto di Mappa;*
- 5) *Certificato di Destinazione Urbanistica;*
- 6) *Verbale del sopralluogo;*
- 7) *Rilievo fotografico;*
- 8) *Calcolo Valori OVA.*