



Comune di Lei

Provincia di Nuoro

P.zza Kennedy, n. 1 - ☎ 0785/40805 fax 0785/40703
C.F. 00154860910 – C.C.P. 12049086 - 08010 LEI (NU) –
protocollo@pec.comune.lei.nu.it - tec@comune.lei.nu.it
Ufficio Tecnico

PERIZIA DI STIMA

**del valore di mercato dell'immobile ubicato nel Comune di Lei denominato ex
mattatoio**

SEZIONE RIEPILOGATIVA

OGGETTO

La presente perizia di stima ha la finalità di individuare il valore di mercato probabile dell'immobile sito nel Comune di Lei denominato ex mattatoio comunale con i seguenti indicativi catastali:

Foglio 12 Mappale 2041

Coordinate E 8.91935 N 40.30109

Cat. c/3 classe 7^a - consistenza superficie netta mq. 71,00

Superficie complessiva mq. 130,00

Rendita Catastale 110,01

Superficie complessiva del lotto mq. 515,00

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dell'immobile è stata effettuata mediante il metodo sintetico determinato sul valore della rendita catastale del bene in quanto, per fabbricati analoghi, manca la possibilità di effettuare la comparazione con altri immobili aventi le stesse caratteristiche ubicati nella zona e oggetto di compravendite recenti.

Inoltre non è stato possibile effettuare un riscontro sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate che per le stesse ragioni sopra esposte non è in grado di fornire un valore cui fare riferimento per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si basa sul solo valore della rendita catastale del fabbricato e sul valore del terreno determinato dal Consiglio con deliberazione n. 29 del 19/12/2023 che ha

determinato in €. 7,59 il valore delle aree destinate alle attività terziarie da concedere in diritto di superficie.

PERIZIA

L'immobile oggetto di stima consiste in una parte di fabbricato ad artigianale. Il fabbricato è stato edificato negli anni sessanta. Il tetto è terrazzato con struttura piana realizzata con travetti prefabbricati e pignatte laterizie di riempimento e superiore caldana collaborante in calcestruzzo. L'immobile è posto al pianterreno ed ha per una superficie commerciale complessiva pari a 71,00 netta.

Durante il sopralluogo, avvenuto in data 10/03/2023, è stato possibile rilevare lo stato di fatto dell'immobile che ha riscontrato l'effettiva consistenza dello stesso rispondente perfettamente a quanto rilevato in sede di accatastamento dello stesso effettuato in data 25/03/2010 da un professionista incaricato.

Tuttavia si è potuto rilevare il pessimo stato di conservazione delle strutture portanti orizzontali e verticali che, nel primo caso presentano evidenti distacchi delle pignatte laterizie di riempimento con conseguente distacco di intonaci dovute alle infiltrazioni della terrazza soprastante. Nel secondo caso si sono rilevate evidenti tracce di umidità ascensionale con conseguente distacco di intonaci.

Le pareti sono interamente intonacate, e tinteggiate nei colori bianco, Le mattonelle sono in gres di fattura industriale, ma di scarsa qualità. Gli infissi sono realizzati in ferro ed in pessimo stato di conservazione. Non sono presenti grate o altre strutture di protezione.

L'immobile è dotato dei normali impianti tecnologici ma necessitano di una revisione complessiva per adeguarli alla normativa vigente.

Individuazione dell'immobile oggetto di perizia

Si allega alla presente la seguente documentazione acquisita sia dall'archivio comunale che dagli uffici dell'Agenzia del Territorio di Nuoro:

- planimetria catastale aggiornata
- visura catastale
- estratto di mappa catastale
- fotografie

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Cat. c/3 classe 7[^] - consistenza superficie netta mq. 71

Superficie complessiva mq. 130

Rendita Catastale 110,01

Valore immobile 110,01x42,84	=	€. 4.712,82
------------------------------	---	-------------

Valore terreno mq. 515 x 7,59	=	€. 3.908,85
-------------------------------	---	-------------

Soprassuoli (recinzione, etc.)	=	€. 500,00
--------------------------------	---	-----------

Totale	=	€. 9.121.67
---------------	----------	--------------------

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale

Geom. Angelo Demetrio Cherchi

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

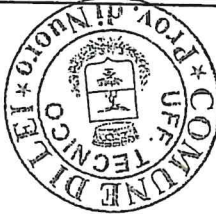
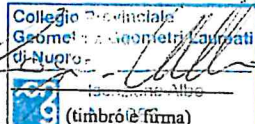
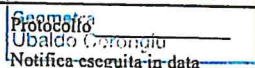
mod. D1

Quadro A Dichiarazione di fabbricato urbano o nuova costruzione presentata ai sensi dell'art. 28 del RDL 13 aprile 1939, n. 652									
Tipo Mappale n. 58604 del 25/03/2010				Ditta n. 1 di 1		Unita' a destinazione ordinaria n. 1			
Causale: Nuova Costruzione						speciale e particolare n. 1			
Data in cui l'immobile è divenuto servibile all'uso (ultimazione dei lavori): 01/04/2010						totali in costituzione n. 2			
Intestati n. 1									
Documenti allegati:		Mod. 1N parte I	n. 1	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie		n.	1
		Mod. 1N parte II	n. 1	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico		n.	1

Quadro I Ditta da intestare:										
Denominazione						Sede legale		Prov. Codice Fiscale		
Comune Di Lei						Lei		NU 00154860910		
N.	titolo	reg.	rif.	Titolo e Natura del possesso o godimento						Quota
1	01	-		Proprietà						1/ 1

Quadro U Unita' Immobiliari															
Riferimenti Catastali				Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti							
N. Part. spec. Indirizzo	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat. Piano	Cl. Cons.	Superf. cat. Scala Interno	Rendita Lott. 1N/2N	Plan. Edificio	
1 via stazione SNC	C		12	2041					U	C/3	7	71	130	110,01	SI SI
2 via stazione SNC	C		12	2042					F/1			517			
									T						

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
si fa presente gli immobili oggetto del presente accertamento insistono sul vecchio mappale del catasto terreni censito con il numero 226 che fin dall'impianto cartaceo era in carico alla ditta riportata nella presente pratica e che divenne ente urbano senza alcuna corrispondenza al catasto urbano.

Il Dichiarante: GEOM. CHERCHI ANGELO DEMETRIO Residente in SUNI (NU) - VIA BOSA n. 63 c.a.p. 08010				 (firma)
Il Tecnico: Geom. CORONGIU UBALDO ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI NUORO n. 1086 Codice Fiscale: CRNBLD68A19B3540				
Riservato all'Ufficio Verifica eseguita in data _____ _____ l'incaricato	Data _____ Eseguita la registrazione _____ _____ l'incaricato	 9 (timbrato firma)  Protocollo: _____ Notifica eseguita in data _____ _____ l'incaricato		

ELABORATO PLANIMETRICO

elaborato da:
Corongiu Ubaldo
iscritto all'albo:
geometri

v. Nuoro

N. 1086

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Nuoro

nome di Lei

professione:

Foglio: 12

Particella: 2042

Protocollo n.

del

Tipo Mappale n. 58604

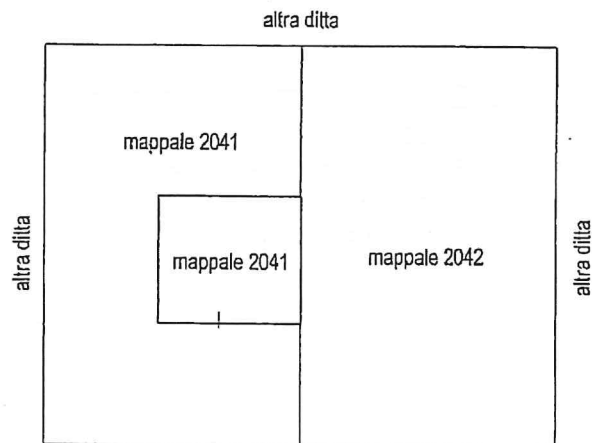
del 25/03/2010

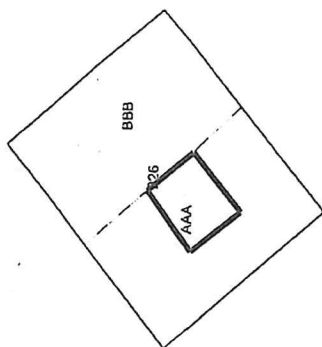
elaborazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO TERRA





Ufficio provinciale di: NUORO

Protocollo: 2010/58604

Data: 25/03/2010

Codice file PREGEO:

Pag: 1 di 1

TIPO MAPPALÉ
ATTO DI AGGIORNAMENTO
Attestato di Approvazione

Dati generali del tipo

Comune	LEI	Sez. Censuaria
Foglio	12	Particelle
Tecnico	CORONGIU	Qualifica
Provincia	NUORO	GEOMETRA

Esiti dell'aggiornamento censuario

Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Mappale

Operazione	Identificativo			Superficie			Dati Censuari	R.D.	R.A.	Deduzioni						
	Originale	sub	Provvisorio	Definitivo	m²											
principale								ha	a	ca	Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	€
O	226	000			00000	10	32	SN				282		0	0	NO
S	226	000			00000	00	00					000				
C		000	a	2041	000000	05	15	SN				282		0	0	NO
C		000	b	2042	000000	05	17	SN				282		0	0	NO

Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO MAPPALÉ è stato redatto su estratto di mappa autenticato all'Ufficio con prot. n. NU0058603 del 25-MAR-10 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.:

2010/NU0058604

Data di approvazione: 26/03/2010

Importo della liquidazione: Euro 100

Data: 08/04/2010

Protocollo n.: NU0068212

L'incaricato

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **07/03/2023**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/03/2023

Dati identificativi: Comune di LEI (E517) (NU)

Foglio 12 Particella 2041

Classamento:

Rendita: Euro 110,01

Categoria C/3^a, Classe 7, Consistenza 71 m²

Indirizzo: VIA STAZIONE n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 130 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/04/2011 Pratica n. NU0099314 in atti dal 08/04/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8056.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di LEI (E517) (NU)

Foglio 12 Particella 2041

COSTITUZIONE del 08/04/2010 Pratica n. NU0068212
in atti dal 08/04/2010 COSTITUZIONE (n. 892.1/2010)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di LEI (E517) (NU)

Foglio 12 Particella 2041

> **Indirizzo**

VIA STAZIONE n. SNC Piano T

COSTITUZIONE del 08/04/2010 Pratica n. NU0068212
in atti dal 08/04/2010 COSTITUZIONE (n. 892.1/2010)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 110,01**
Categoria **C/3^a**, Classe **7**, Consistenza **71 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/04/2011
Pratica n. NU0099314 in atti dal 08/04/2011
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8056.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **130 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
08/04/2010, prot. n. NU0068212

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI LEI (CF 00154860910)**

Sede in LEI (NU)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 08/04/2010 Pratica n.
NU0068212 in atti dal 08/04/2010 COSTITUZIONE (n.
892.1/2010)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) C/3: Laboratori per arti e mestieri





