



COMUNE DI TORRALBA

Provincia di Sassari UFFICIO TECNICO

PIAZZA MONS.
POLA N°5-07048-
TORRALBA

TEL. 079 847010
FAX 079 847085

ufficiotecnico@comune.torralba.ss.it

ACQUISIZIONE IMMOBILE IN AGRO DI TORRALBA REGIONE "CABU ABBAS" ANTICO LAVATOIO

RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA

DATA

LUGLIO 2018

Allegato alla deliberazione CC. /G.M

n° 24 del 31.07.2018

IL SINDACO

Vincenzo Dore
F.to

*IL RESPONSABILE
DELL'UFFICIO TECNICO*

Geom. Salvatorico Fara
F.to

COMUNE DI TORRALBA (SS) – UFFICIO TECNICO
 RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA
 DELL'IMMOBILE SITO IN TORRALBGA- AGRO REG. "CABU ABBAS"

PREMESSA – Il sottoscritto, Geom. Salvatorico Fara, Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, su incarico dell'Amministrazione comunale di Torralba si è recato sul posto per poter valutare l'immobile oggetto di acquisizione, quindi ha svolto gli opportuni rilievi e le indagini di mercato e redige la seguente relazione che contiene le generalità, l'individuazione del bene, le caratteristiche tipologiche, la consistenza e lo stato dell'immobile, la determinazione della stima, i criteri di valutazione, le valutazioni e le conclusioni.

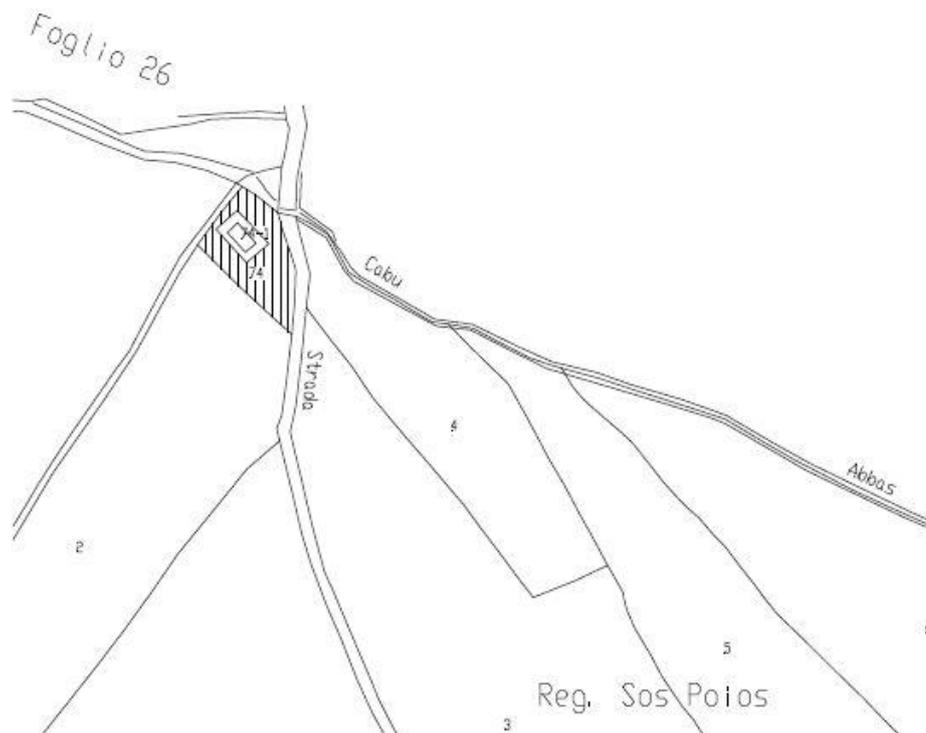
DESCRIZIONE GENERALE. In relazione all'espletamento dell'incarico lo scrivente ha effettuato sopralluogo all'immobile sito in agro di Torralba reg. Cabu Abbas, nel quale sono state rilevate le caratteristiche del terreno, del fabbricato ivi presente e le rifiniture strutturali, nonché lo stato dei luoghi e la loro destinazione catastale, lo stato di conservazione e di manutenzione generale. A seguito di ciò esprime il motivato parere, sviluppato di seguito, facendo presente che il giudizio di stima conterrà il più probabile valore di mercato nello stato di fatto in cui l'immobile trovasi attualmente.

DATI CATASTALI. L'immobile interessato è censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Sassari – Territorio, Servizi Catastali al Foglio 28, part. 74 graffata sub1, come risulta dalla seguente tabella:

Proprietari	Foglio	Map.	sub	porz	qualità	clas	SUPERFICIE	redd. Dom.	redd. Agr.
CHERCHI Marianna, nata a Benetutti il 29/10/1940 propr. 50%	28	74		AA	Vigneto	2	440,00	2,5	1,82
TOLA Santino, nato a Osidda il 01/11/1930 propr. 50%				AB	SEMIN	4	800,00	0,83	1,03
TOT. SUPERFICIE MQ							1.240,00	3,33	2,85

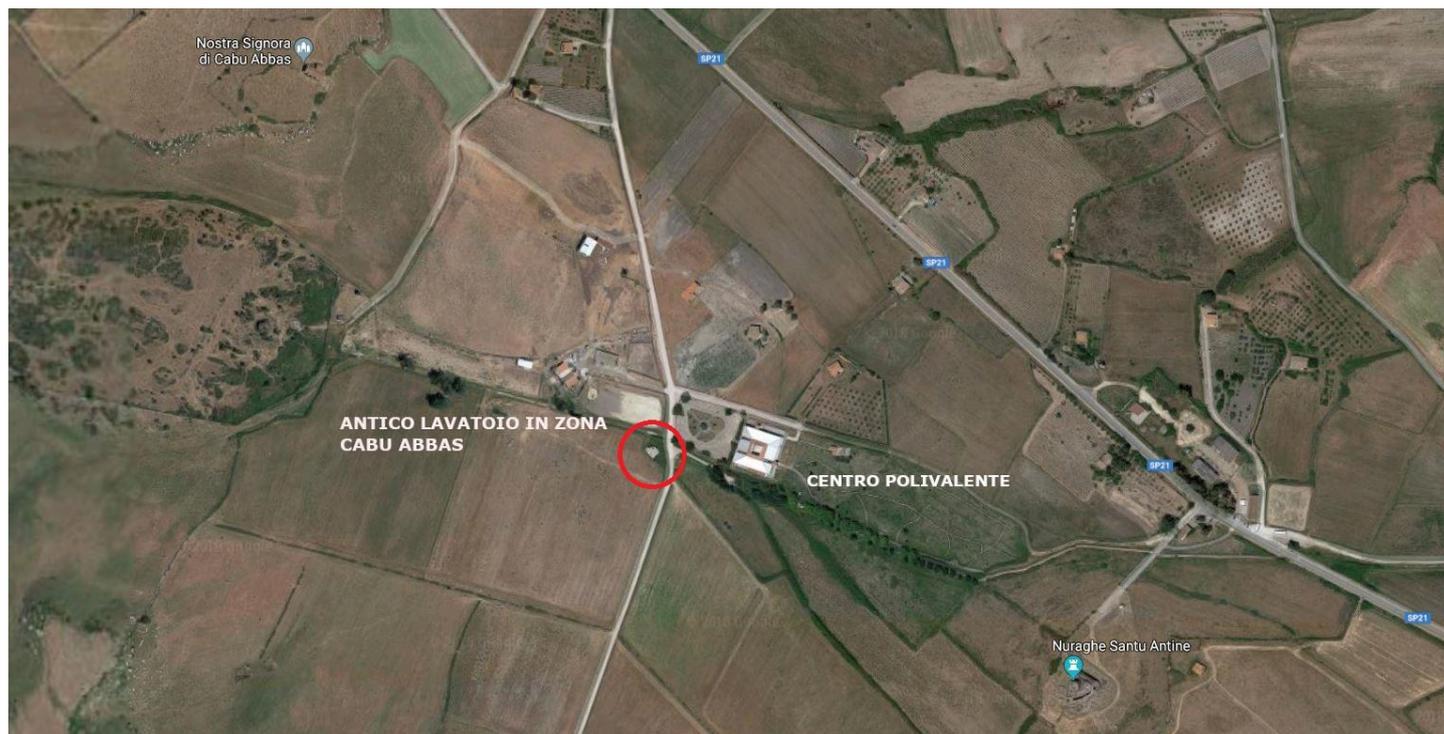
Tutti i dati riportati sono stati desunti dalla Visura Catastale n. T324911 PAG. 1 del 24.07.2018

COMUNE DI TORRALBA
 PLANIMETRIA CATASTALE - SCALA 1 : 2000
 FOGLIO 28 MAPPALE 74-74/1



CARATTERISTICHE GENERALI

La zona dove insiste l'immobile è ubicata nella piana di Cabu Abbas nei pressi del centro polivalente di Torralba, ad una distanza radiale di circa ml. 450 dal nuraghe di "Santu Antine", vi si accede dalla strada provinciale S.P. 21 percorrendo una diramazione per 480 ML circa.



L'intero immobile è composto da un appezzamento di terreno di MQ 1.240,00 su cui insiste un manufatto recintato con muratura in pietrame e coperto da una struttura metallica aperta, composta da piantane metalliche a 2T e tetto in lamiera ondulata. La parte recintata è all'interno di una muratura in pietrame e malta bastarda di altezza media pari a circa ml 2,00 e comprende un'area di 249,60 mq.

Il manufatto esistente è ubicato al centro dell'area recintata ed è costituito da una doppia fila di vasche adatte per il lavaggio della lana o altri capi pesanti filati e tessuti a mano, è realizzato con muratura e pietra lavorata della lunghezza di ml. 9,50 e larghezza ml 2.50 e si alimentava dall'adiacente rio "Cabu Abbas", che nasce appena a nord-ovest della struttura e prosegue il suo percorso a valle.

Il descritto lavatoio, coperto dalla struttura metallica precedentemente descritta occupa mq 63,25, la sua costruzione può essere individuata negli anni di fine ottocento e dal punto di vista architettonico riporta una tipologia costruttiva abbastanza rappresentativa del periodo.

La struttura, benchè in passato abbia ospitato le comuni attività delle cittadine di Torralba e dei centri vicini costituendo un importante punto di riferimento per la cittadinanza, è attualmente in stato di completo abbandono da decenni, tanto che l'Amministrazione comunale nell'intento di pervenire al suo recupero ne prevede l'acquisizione al patrimonio comunale.

PROCEDIMENTI DI STIMA

Avuta quindi una conoscenza tecnica approfondita del bene da stimare, dopo attento esame, di seguito si riporta la procedura di stima dando atto che non è possibile adottare un metodo Comparativo poiché di fatto non esiste la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e abbiano caratteristiche simili.

Non è parimenti possibile adottare il metodo del "reddito" che determina il valore rappresentato dall'attualizzazione dei benefici futuri derivati dalla proprietà, che è quindi determinato dalla capitalizzazione del reddito netto poiché l'immobile in questione per la sua particolare destinazione urbanistica può essere destinato solamente a scopi di interesse comune non è suscettibile di reddito.

Ciò posto si ritiene di assegnare all'area il valore catastale ottenuto dall'incremento del 25% del reddito dominicale moltiplicato il coefficiente 130, e al fabbricato esistente un valore forfettario approssimativamente reale e ritenuto congruo sulla base della consistenza dell'immobile e del suo pessimo stato di conservazione che attualmente non consente alcun utilizzo se non previo consistente intervento di recupero.

CALCOLO DEL VALORE CATASTALE DELL'AREA											
Foglio	map	sub	porz	qualità	clas	SUPERFICIE	redd. Dom.	redd. Agr.	Incremento reddito dom. 25%	coefficiente moltiplicatore	valore Terreno
28	74		AA	Vigneto	2	440,00	2,5	1,82			
			AB	SEMIN	4	800,00	0,83	1,03			
						1.240,00	3,33	2,85	4,1625	130	541,125

VALUTAZIONE dei manufatti

Si può considerare che la consistenza dei manufatti è ridotta alla presenza muratura di recinzione in pietrame e malta bastarda in avanzato stato di vetustà e degrado e nelle vasche in pietra anticamente destinate a lavatoio anch'esse in completo stato di abbandono, non più funzionanti ed abbisognevole di consistente opera restauro, non si deve tenere conto della struttura di copertura poiché assolutamente inidonea e soggetta solamente a rimozione, smaltimento e successiva ricostruzione.

La muratura esistente può essere stimata in € 10 al mq: € 60,00 al mq quale prezzo corrente per le murature delle medesime caratteristiche, deprezzate di € 50/mq necessarie per il consolidamento e restauro della struttura.

Al lavatoio, considerato il suo stato di vetustà ed il degrado irreversibile, che richiede costose operazioni di restauro si ritiene di assegnarle un valore di € 200,00 basato su una stima a vista che tiene conto dei necessari fattori e le attuali condizioni del manufatto.

CALCOLO DEL VALORE DELLE OPERE EDILI						
MURATURA DI RECINZIONE			PREZZO/MQ	DEPREZZAMENTO PER VETUSTA'	PREZZO DI APPLICAZIONE AL MQ	IMPORTO
LUNGH.	ALT. MEDIA	MQ				
64,6	2	129,2	60	50	10	1.292,00
LAVATOIO COSTITUITO DA MURATURE IN PIETRAMME E VASCHE, ALLO STATO DI RUDERE E COMPLETAMENTE FATISCENTE - STIMA A VISTA						200,00

TOTALE DEL VALORE ASSEGNATO ALL'IMMOBILE	€ 2.033,13
ARROTONDAMENTO	€ 33,13
VALORE COMPLESSIVAMENTE ASSEGNATO IN CONTO TONDO	€ 2.000,00

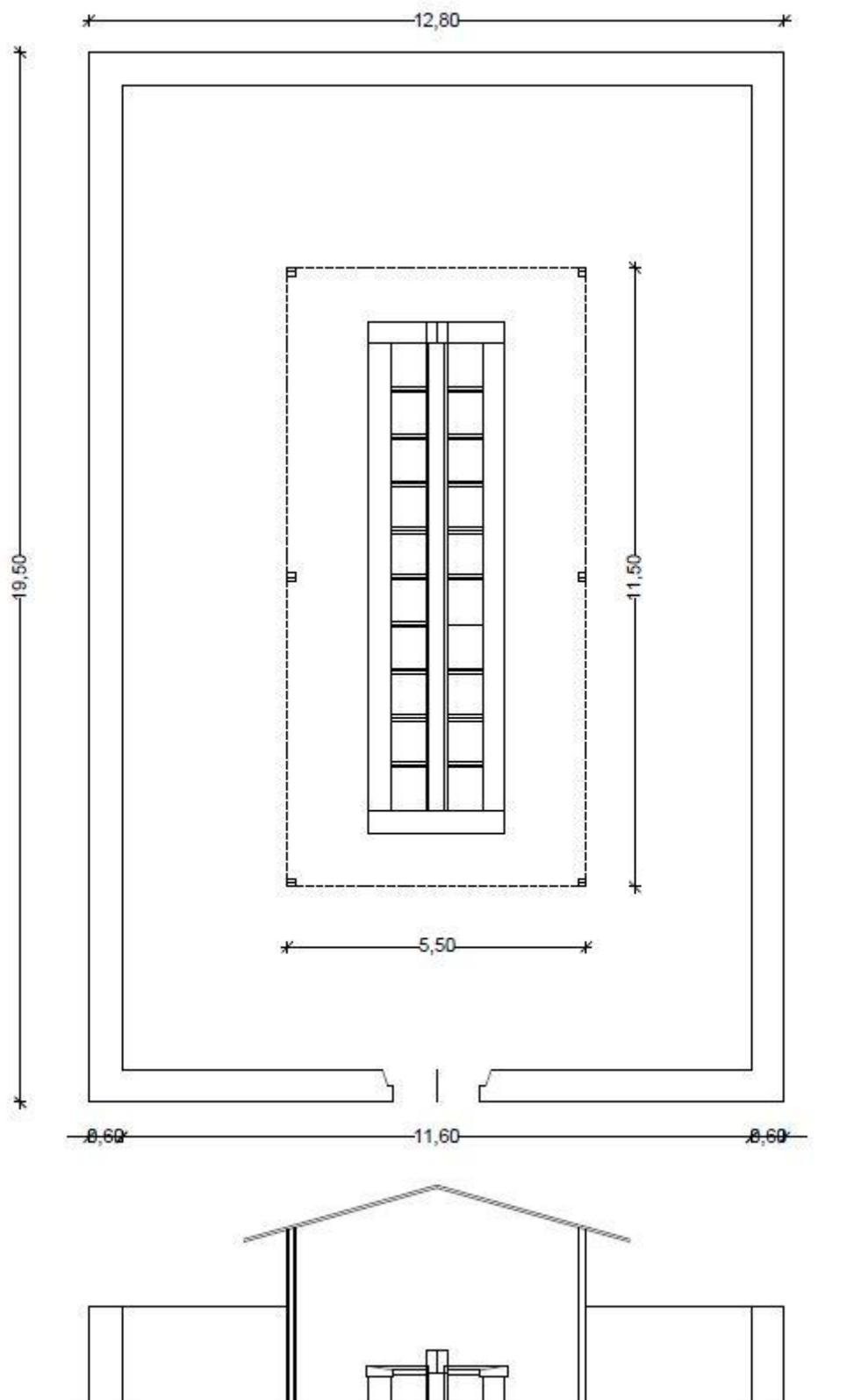
Si può pertanto stabilire che sulla base di quanto descritto e dei criteri di stima adottati, il più probabile valore di mercato attuale del bene in oggetto possa ragionevolmente esprimersi in cifra tonda pari a € 2.000,00 (duemila euro).

Si allega:

- 1) Planimetria e sezione dell'immobile;
- 2) Documentazione fotografica.

Torralba, lì 25.07.2018

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale
Geom. Salvatorico Fara



PIANTA DEL FABBRICATO E SEZIONE



VEDUTA LATERALE



VEDUTA INGRESSO

Veduta angolare

