

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2023

Dati della richiesta	Comune di OLBIA (Codice:G015) Provincia di SASSARI Foglio: 29 Particella: 1893 Sub.: 6
Catasto Fabbricati	

INTESTATO	(1) Proprietà 1/1
-----------	-------------------

Unità immobiliare dal 29/05/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		29	1893	6	1		A/2	1	5,5 vani	Totale: 136 m <sup>2</sup> estuse aree scoperte** : 129 m <sup>2</sup>	Euro 795,34	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/05/2020 Pratica n. 330029635 in atti dal 29/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10236.1/2020)		
Indirizzo		VIA NICCOLO' COPERNICO n. 5/29 Scala B Piano 2				Partita				Mod.58	3871			
Notifica		Notifica n. 111/1996												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 29 - Particella 1893

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/05/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		29	1893	6	1		A/2	1	5,5 vani	Totale: 136 m <sup>2</sup> estuse aree scoperte** : 129 m <sup>2</sup>	Euro 795,34	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/05/2020 Pratica n. 330029339 in atti dal 28/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10015.1/2020)		
Indirizzo		VIA NICCOLO' COPERNICO n. 5/29 Scala B Piano 2				Partita				Mod.58	3871			
Notifica		Notifica n. 111/1996												

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		29	1893	6	1		A/2	1	5,5 vani	Totale: 136 m <sup>2</sup> estuse aree scoperte** : 129 m <sup>2</sup>	Euro 795,34	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.		
Indirizzo		LOCALITA' GREGORIO Scala B Piano 2				Partita				Mod.58	3871			
Notifica		Notifica n. 111/1996												

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		29	1893	6	1		A/2	1	5,5 vani		Euro 795,34 L. 1.540.000	COSTITUZIONE del 14/11/1995 in atti dal 04/03/1996 (n. 1863/1995)		
Indirizzo		LOCALITA' GREGORIO Scala B Piano 2				Partita				Mod.58	3871			
Notifica		Notifica n. 111/1996												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/12/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 04/12/2006 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 205738 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10668.1/2006 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 13/12/2006			

Situazione degli intestati dal 11/06/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 04/12/2006
DATI DERIVANTI DA			
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 11/06/2002 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSA Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Repertorio n. 516 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 7698.1/2002 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 09/09/2002			

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2023

Data: 09/03/2023 Ora: 16.32.19 Fine  
Visura n.: T328916 Pag: 3

**Situazione degli intestati dal 14/11/1995**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 11/06/2002
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 14/11/1995 in atti dal 04/03/1996 (n. 1863/1995)		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

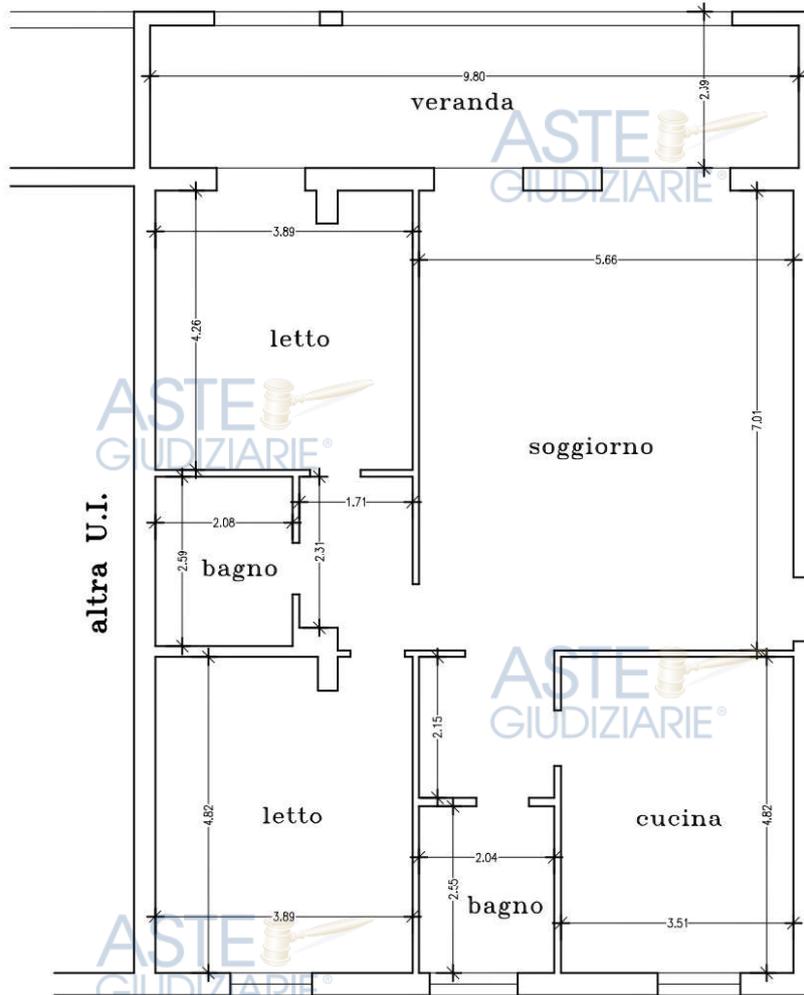
**1.1.3.2 Storia ipotecaria e iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli Fabbricato Via Nicolò Copernico n.5/41 (vedasi allegati)**

Via Copernico corpo "A" – vista dall'area comune posta tra il corpo "A" e il corpo "B"





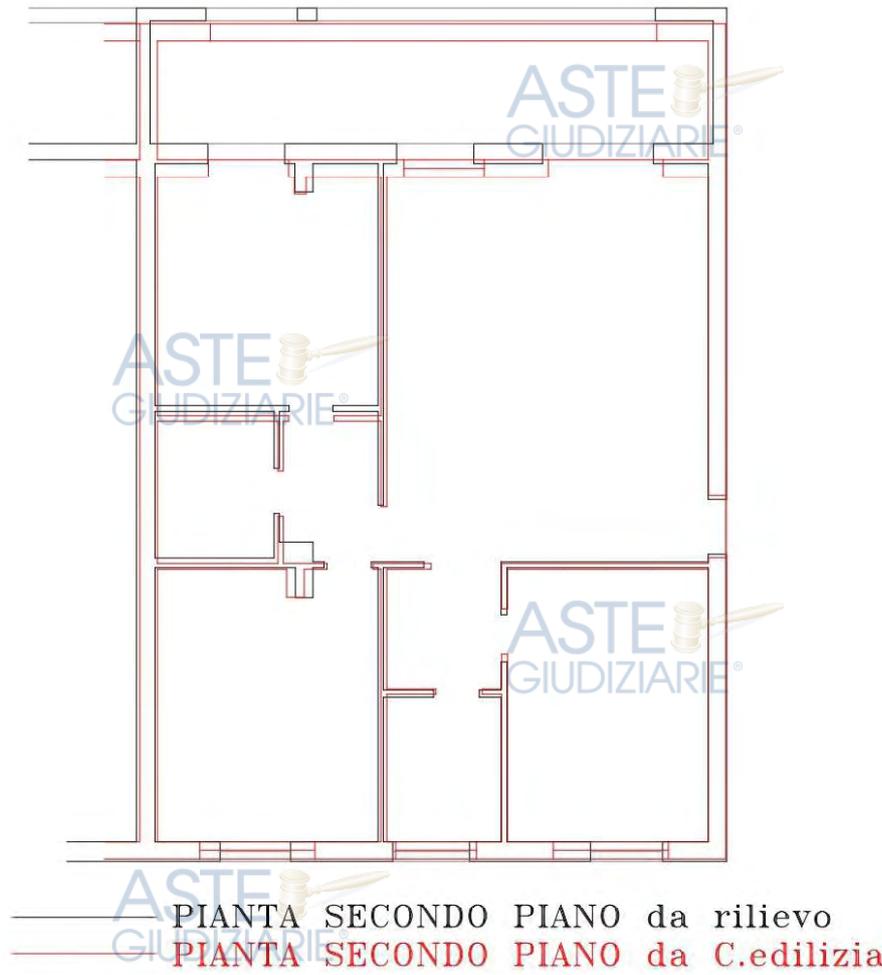
RILIEVO APRILE 2023



**PIANTA SECONDO PIANO**  
**Via N.Copernico 5/41**



**ASTE GIUDIZIARIE**



**ASTE GIUDIZIARIE**

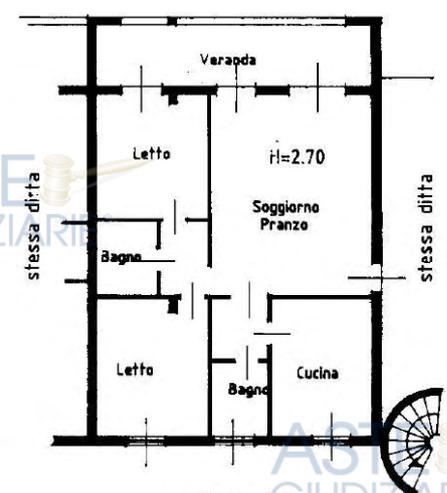
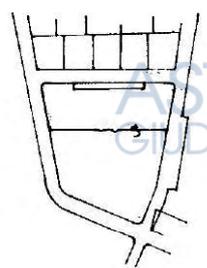
**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

Data presentazione: 14/11/1995 - Data: 10/03/2023 - n. T196849 - Richiedente: PZZNTN52A07G376D

MODULARIO F. 119, anno 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. <b>BV</b> (CEU) LIRE <b>500</b>
Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>OLBIA</b> via Località <b>"Gregorio"</b> CIV.		
 <p><b>Secondo Piano</b></p>		
 <p>Planimetria Catastale Scala 1:4.000</p>		ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal <b>Geometra</b> <b>Pietro Altamira</b> <small>(Titolo, cognome e nome)</small> iscritto all'albo dei Geometri della provincia di <b>Sassari</b> n. <b>1137</b> data <b>09/95</b> Firma <i>Pietro Altamira</i>	RISERVATO ALL'UFFICIO <b>1863</b>
Data presentazione: 14/11/1995 - Data: 10/03/2023 - n. T196849 - Richiedente: PZZNTN52A07G376D Totale schede catastali: <b>29</b> - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) n. <b>1893</b> sub <b>6</b>		

#### **1.1.4 Lotto 4 - Capannone Via Corea n.50**

L'immobile in esame è costituito da un capannone con destinazione d'uso opificio artigianale, è ubicato nell'area industriale del CIPNES (Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna) in Comune di Olbia in Via Corea n.50. In Catasto è censito al Foglio 32 Particella 1280 sub 1 Categoria C/2, consistenza mq 429, rendita 2.282,07. E' stato realizzato negli anni 1992/1993 in virtù delle seguenti Concessioni Edilizie:

- n.961 rilasciata dal Comune di Olbia alla Xin data 26/11/1991,
- Variante n.322 rilasciata dal Comune di Olbia alla in data 01/10/1993,
- Agibilità n.7022 rilasciata dal Comune di Olbia alla X in data 09/12/1993.

L'area Industriale del CIPNES è dotata di tutti quei servizi di rete ed infrastrutturali che la rendono facilmente accessibile sia con i mezzi pubblici che con i mezzi privati. La zona è pianeggiante ed è assoggettata al vincolo paesaggistico

Il lotto su cui è stato edificato il capannone è delimitato sul lato nord dalla Via Corea e negli altri lati da altre proprietà.

Dista dal centro della Città di Olbia circa 3 km. La zona in cui è collocato l'opificio ha le caratteristiche tipiche delle aree produttivo-artigianali-commerciali ed è caratterizzata da edifici produttivi di diversa tipologia.

Il bene oggetto di perizia è un locale utilizzato come logistica per la commercializzazione di prodotti alimentari, la superficie coperta è di 454 mq; fa parte di un capannone frazionato in due unità immobiliari, tra cui il locale in oggetto.

La ha acquistato l'immobile dalla  
in data 04/06/2008.

Attualmente l'immobile è occupato, in qualità di affittuaria, dalla

Il locale in esame ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- fondazioni in c.a.,
- muratura perimetrale portante in blocchetti di calcestruzzo dello spessore di cm 25,
- tramezzi vani wc in mattoni forati spessore cm 8,
- cordolo sulla muratura in c.a.,
- copertura con coppelle di cemento armato precompresso,

- pavimento industriale elicotterato,
- intonaco sulle pareti interno ed esterno tipo civile liscio,
- impermeabilizzazione copertura con guaina catramata ardesiata.
- n.2 porte in struttura metallica,
- n.8 finestre in alluminio e vetro retinato in cattivo stato di manutenzione,
- altezza dal pavimento alla copertura metri 6,00.

La quota del pavimento del capannone è inferiore di cm 170 rispetto alla quota della strada pubblica. L'impianto fognario, a causa del dislivello di quota rispetto alla rete fognaria, scarica su un pozzetto di raccolta munito di elettropompa di rilancio posto all'esterno nell'area comune sul fronte ingresso del capannone in aderenza. Durante le piogge l'acqua non ha la possibilità di essere smaltita e pertanto rimane nell'area comune e talvolta invade i locali. Nelle parti basse delle pareti sono evidenti i segni dell'umidità.

Al suo interno sono presenti i servizi igienici costituiti da un vano antiwc-spogliatoio e due vani wc.

Sono state inoltre realizzate le seguenti opere non previste nelle concessioni edilizie:

piano terra

- Vano confezionamento della superficie di mq 23,00,
- Ufficio di mq 12,45,
- Ufficio di mq 8,71.

Le opere aggiunte descritte al piano terra sono state realizzate con pareti divisorie pannellate tipo sandwich dello spessore variabile cm 5-9.

Sono inoltre presenti al piano terra:

- Cella frigo n.1 funzionante della superficie di mq 93,77,
- Cella frigo n.2 non funzionante della superficie di mq 35,28,
- Cella frigo n.3 funzionante della superficie di mq 12,88,
- Cella frigo n.4 non funzionante della superficie di mq 12,32,

L'involucro delle celle frigo sono state realizzate con pannelli coibentati tipo sandwich dello spessore variabile cm 5-9.

### piano soppalcato

Il piano soppalcato, non previsto nelle concessioni edilizie, è composto da due uffici, uno di mq 16,69 e uno di mq 14,49; il corpo di fabbrica ha struttura metallica con travi principali IPE da 18 cm e travi secondarie IPE da 12 cm, le pareti e gli infissi sono con struttura di alluminio spessore cm 5 e vetro camera, il pavimento è stato realizzato con pannelli in legno rivestiti in PVC, l'accesso dal piano terra si ha attraverso una scala in lamiera zincata.

### Impianti e attrezzature

- Impianto elettrico del tipo industriale realizzato entro canale esterne,
- I locali uffici soppalcati, oltre all'impianto elettrico e di illuminazione, sono provvisti di impianto di aspirazione fumi,
- Sono presenti i motori funzionanti delle celle frigo 1 e 3 e i motori non funzionanti delle celle frigo 2 e 4.
- Al piano terra è presente una pesa a pavimento delle dimensioni di cm 150x150.
- Carrello elevatore a forche con motore elettrico modello Hyster 1.50, anno di fabbricazione 1999, portata Kg 1500, completo di carica batterie.

L'area esterna della superficie complessiva di circa mq 1400 è costituita da un bene di uso comune con la proprietà del locale in aderenza, il cortile per circa 1120 mq ha la pavimentazione carrabile in cemento, la restante parte è a fondo naturale. Il lotto è recintato su tutti i lati con muri in blocchetti di calcestruzzo intonacato e sovrastante ringhiera metallica del tipo *orsogril*; un tratto di confine con la proprietà sul lato est, della lunghezza di metri 22, è privo di recinzione.

### Condizioni di manutenzione

Le finiture nel suo complesso sono di modesta fattura, in particolare risultano in cattivo stato di manutenzione il pavimento, le pareti pannellate, le finestre e la guaina di impermeabilizzazione della copertura.

La copertura non ha le pendenze adeguate per far defluire l'acqua verso i pluviali, pertanto l'acqua ristagna e causa infiltrazioni verso l'interno. Si rende necessario il rifacimento della impermeabilizzazione della copertura previa realizzazione del massetto con le necessarie pendenze.

Le condizioni di manutenzione non sono buone anche perché, seppure in uso, l'edificio è di vecchia realizzazione (1993). In particolare sono in cattivo stato di manutenzione le componenti delle celle frigo, sia quelle ancora funzionanti che quelle non funzionanti.

#### Conformità urbanistica/edilizia

L'edificio non è conforme dal punto di vista catastale a causa di diversa distribuzione di spazi interni e della errata categoria catastale assegnata; la categoria attuale risulta essere C2 (magazzini e locali depositi), mentre la destinazione d'uso concessionata è opificio artigianale (D1).

L'edificio non è conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio. I tramezzi pannellati interni e il soppalco sono stati realizzati in assenza di permesso a costruire. Le difformità dell'unità immobiliare, dovute alle tramezzature e il soppalco, possono ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai sensi Art. 36 del D.P.R. n. 380/01 e Art. 16 L.R. 23/85

La superficie coperta dell'edificio in esame rilevata dagli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia n.322 del 09/12/1993 è di mq 451, la superficie coperta della unità immobiliare misurata dal sottoscritto è di mq 454. Tutto ciò comporta una maggiore superficie realizzata di mq 3 pari allo 0,6% (tolleranza edilizia massima consentita 2%). La differenza è dovuta alla maggiore dimensione in lunghezza del capannone in parte compensata da una maggiore lunghezza della parte del capannone in aderenza. Per quanto riguarda la maggiore superficie realizzata non è necessario intervenire con pratiche di sanatoria.

### 1.1.4.1 Cronologia catastale Fabbricato Via Corea n.50



Data: 13/03/2023 Ora: 11.28.43 Segue  
Visura n.: T200134 Pag: 1

#### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2023

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di OLBIA (Codice:G015) Provincia di SASSARI
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 32 Particella: 1280 Sub.: 1

**INTESTATO**

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			Superficie Catastale
1		32	1280	1	1		C/2	1	429 m <sup>2</sup>	Totale: 459 m <sup>2</sup>	Euro 2.282,07	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo		ZONA INDUSTRIALE Piano T				Partita		11384	Mod.58	3789		
Notifica												

**Mappali Terreni Correlati**  
Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 32 - Particella 1280

**Situazione dell'unità immobiliare dal 15/09/1994**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			Superficie Catastale
1		32	1280	1	1		C/2	1	429 m <sup>2</sup>	Euro 2.282,07 L. 4.418.700	COSTITUZIONE del 15/09/1994 in atti dal 14/12/1994 (n. 2761/1994)	
Indirizzo		ZONA INDUSTRIALE Piano T				Partita		11384	Mod.58	3789		
Notifica												

**Mappali Terreni Correlati**  
Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 32 - Particella 1280



Data: 13/03/2023 Ora: 11.28.43 Fine  
Visura n.: T200134 Pag: 2

#### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2023

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 04/06/2008**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 04/06/2008 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 209697 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4278 1/2008 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 16/06/2008	

**Situazione degli intestati dal 15/09/1994**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 04/06/2008
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 15/09/1994 in atti dal 14/12/1994 (n. 2761/1994)	

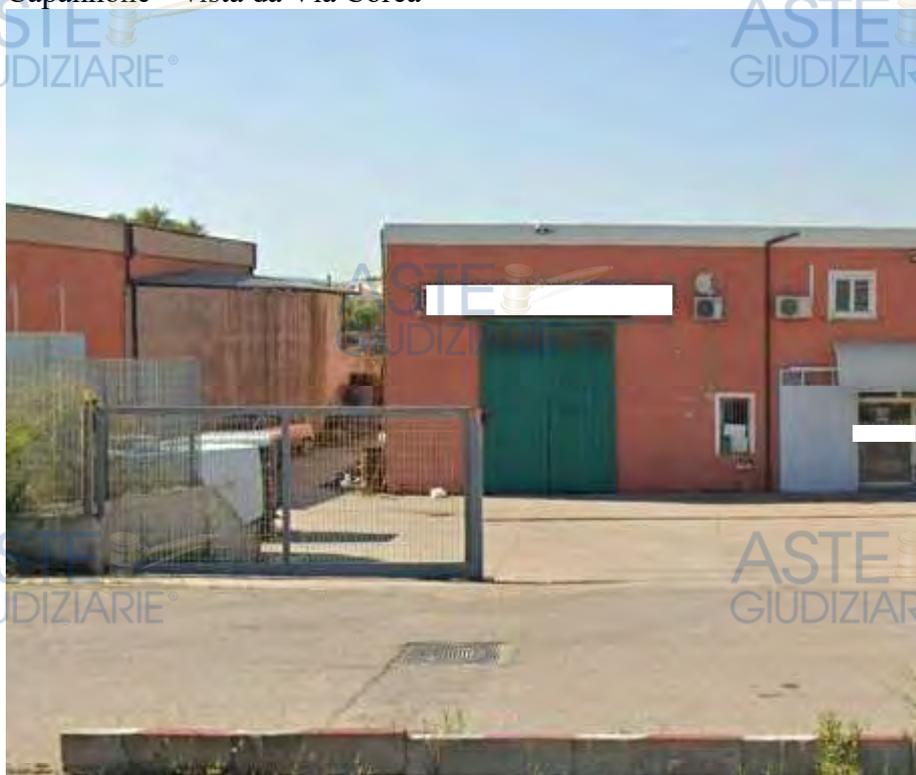
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

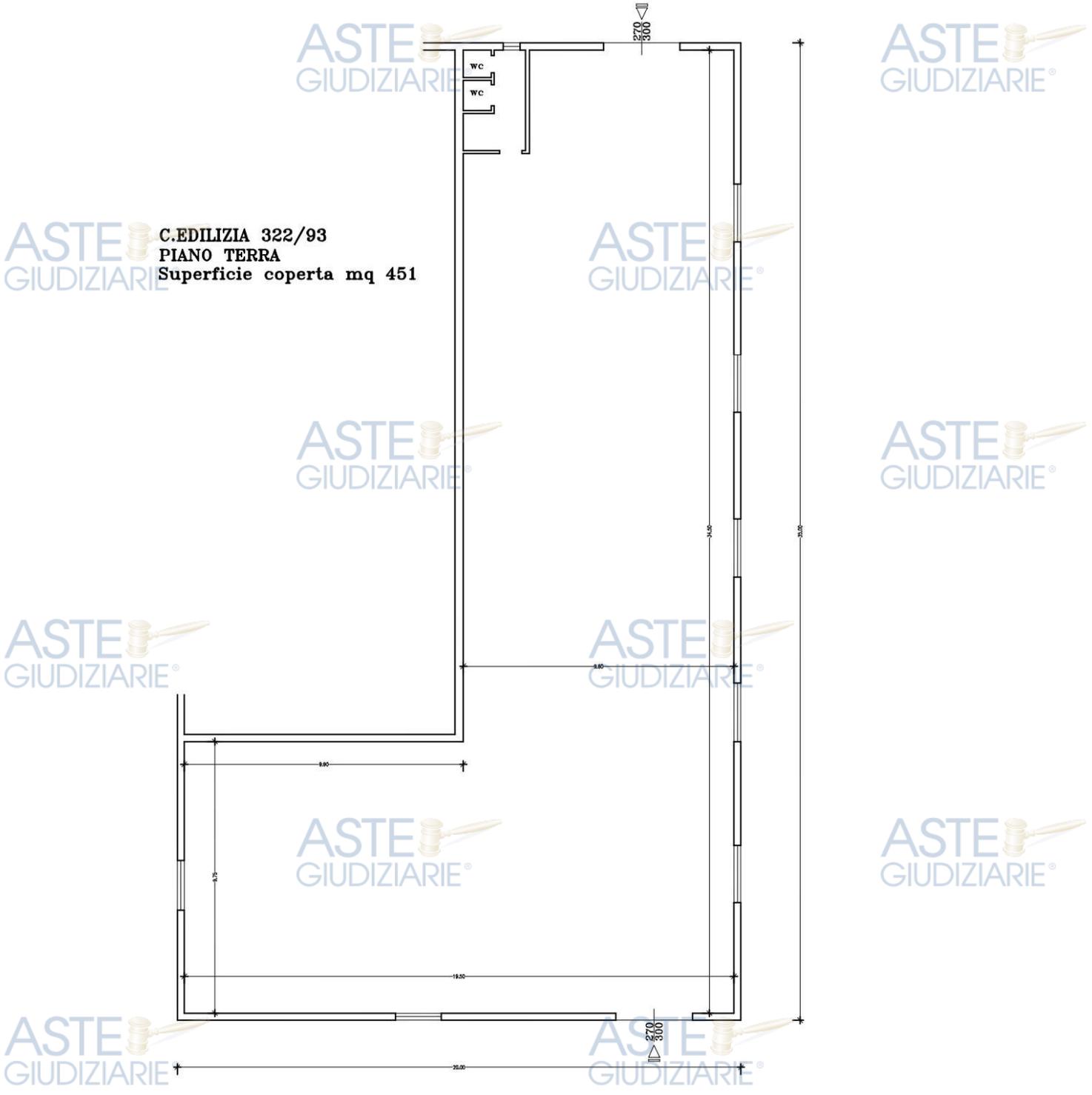
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

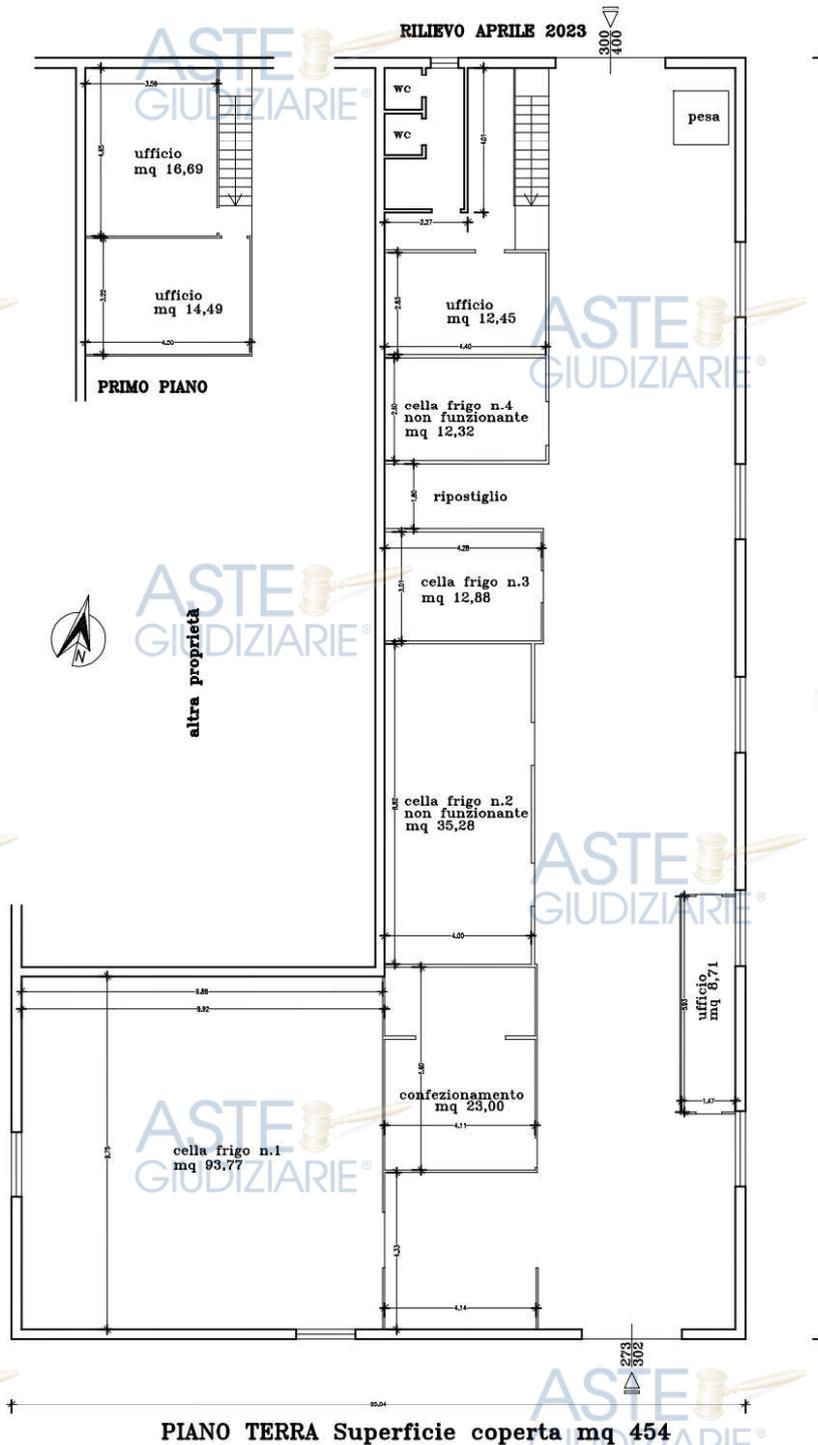
**1.1.4.2 Storia ipotecaria e iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli Fabbricato Via Nicolò Corea n.50 (vedasi allegati)**

Capannone – vista da Via Corea

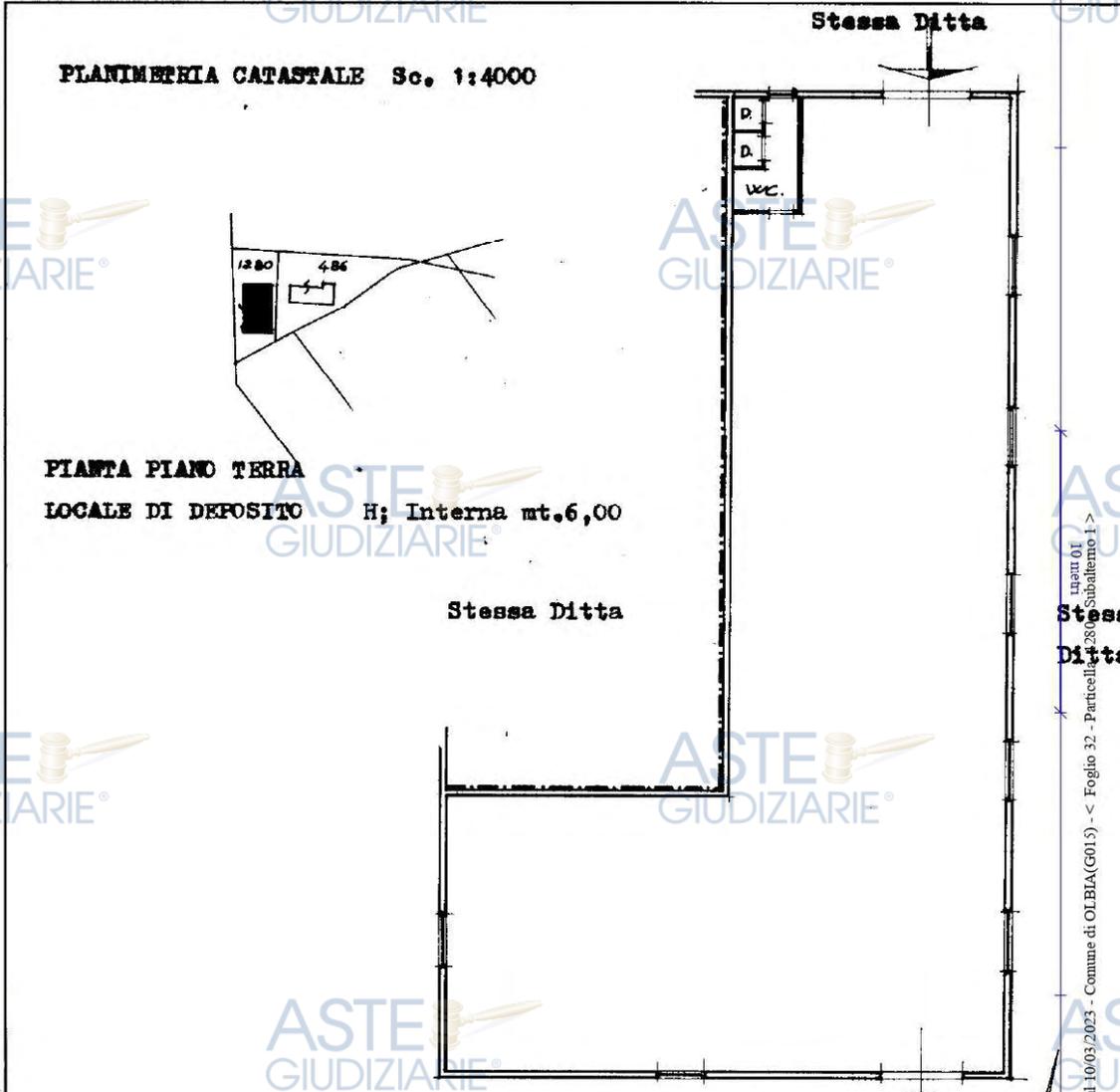








Data presentazione: 15/09/1994 - Data: 10/03/2023 - n. T196853 - Richiedente: PZZNTNS2A07G376D

MODULARIO F. rig. rend. 497	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. <b>BN</b> (CEU) LIRE <b>500</b>
Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>OLBIA</b> via <b>Zona Industriale</b> CIV.		
<p><b>PLANIMETRIA CATASTALE Sc. 1:4000</b></p>  <p><b>PIANTA PIANO TERRA</b> <b>LOCALE DI DEPOSITO H; Interna mt.6,00</b></p> <p><b>Stessa Ditta</b></p> <p><b>Stessa Ditta</b></p> <p><b>Stessa Ditta</b></p> <p><b>ORIENTAMENTO</b></p> <p><b>SCALA DI: 1:200</b></p>		
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal <b>Geom. Antonello Ruda</b> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO 2761
Data presentazione: 15/09/1994 - Data: 10/03/2023 - n. T196853 - Richiedente: PZZNTNS2A07G376D Totale schede: <b>Identificati di catastali</b> A4 (2196853) all'atto del <b>Geometri</b> (210x297) F. <b>32</b> della provincia di <b>Sassari</b> <b>1342</b> n. <b>1280</b> sub. <b>1</b> data <b>29.08.99</b> Firma <b>A. Ruda</b>		

## 2.1 Scelta del criterio di stima

Gli immobili in esame vengono dallo scrivente valutati con procedimento sintetico comparativo. Si è scelto tale criterio perché è risultato essere quello più attuale e quello in grado di dare espressione concreta al quesito estimativo. Il criterio della stima sulla base delle compravendite effettuate per beni simili in libere contrattazioni è certamente quello più idoneo ad essere adottato al fine di pervenire ad una stima per quanto possibile la più realistica.

Il criterio di stima è il più probabile valore di mercato che, secondo gli standard estimativi, è definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Si è scartata l'ipotesi della stima analitica, in quanto tale procedimento porterebbe a risultati poco attendibili e non aderenti alla realtà.

## 2.2 Valori medi di mercato

Sul piano dei parametri che concorrono alla determinazione del valore di mercato dei beni in esame si è in particolare tenuto conto:

- della localizzazione (posizione rispetto ai servizi, ai centri commerciali ed alle vie di comunicazione della zona);
- dell'esposizione e orientamento;
- del pregio ambientale e panoramicità;
- grado di finitura e pregio dei materiali;
- stato di manutenzione delle strutture e delle finiture;
- età dell'immobile;
- consistenza;
- dotazione di impianti;
- situazione normativa, amministrativa e catastale;
- richiesta di mercato;

Per la valutazione si è tenuto conto in particolare dei valori presenti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

### **Appartamenti Via Nicolò Copernico**

Dati rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

Anno 2022 – Semestre 2

Provincia: Sassari

Comune: Olbia

Fascia/zona: Periferica/Olbia ovest entro circonvallazione

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
		Min.	Max
Abitazioni civili	Normale	1 400,00 €	1 850,00 €

### **Ufficio/Studio Via Marmilla n.8**

Dati rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

Anno 2022 – Semestre 2

Provincia: Sassari

Comune: Olbia

Fascia/zona: Centrale/Centro storico stazione San Simplicio

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
		Min.	Max
Uffici	Normale	1 150,00 €	1 700,00 €

### Capannone Via Corea n.50

Dati rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate

Anno 2022 – Semestre 2

Provincia: Sassari

Comune: Olbia

Fascia/zona: Periferica/Zona industriale - Artigianale

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
		Min.	Max
Capannoni industriali	Normale	600,00 €	800,00 €

Fatte le dovute considerazioni, tenuto conto dei parametri di valutazione e dei valori presenti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, si sono potuti desumere i seguenti valori medi di mercato:

- Appartamenti Via Copernico Euro 1.550,00/mq
- Ufficio/studio Via Marmilla 8 Euro 2.000,00/mq
- Capannone Via Corea Euro 650,00/mq comprensivo delle tramezzature e del sopralco

Per quanto riguarda l’unità immobiliare ubicata in Via Marmilla n.8 si è attribuito un valore più alto rispetto ai valori medi presenti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate in considerazione dei valori positivi dei seguenti parametri:

- localizzazione (posizione centrale all’interno dell’ampia microzona *fascia/zona Centrale/Centro storico stazione San Simplicio* della banca dati);
- grado di finitura e pregio dei materiali;
- stato di manutenzione delle strutture e delle finiture;
- età dell’immobile;
- consistenza;

- dotazione di impianti;
- richiesta di mercato;

### 2.3 Calcolo della superficie commerciale e conteggio estimativo

Per il calcolo della superficie commerciale delle unità immobiliari, il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Poiché tale unità è composta da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio.

LOTTO 1 - UNITA' IMMOBILIARE VIA MARMILLA N.8 Piano terra					
destinazione d'uso	superficie coperta mq	coefficiente	superficie commerciale mq	valore a mq	valore totale
ufficio/studio privato	38,66	1	38,66		
cortile	17,08	0,3	5,12		
sommano mq			43,78	€ 2 000,00	€ 87 568,00
Più probabile valore di mercato (valore arrotondato)					€ 87 500,00

LOTTO 2 - APPARTAMENTO VIA NICOLO' COPERNICO n.5/5 Primo piano					
destinazione d'uso	superficie coperta mq	coefficiente	superficie commerciale mq	valore a mq	valore totale
appartamento	142,80	1	142,8		
veranda coperta	14,34	0,25	3,59		
<b>sommano mq</b>			146,39	€ 1 550,00	€ 226 896,75
deprezzamento caratteristiche complesso residenziale 8%					€ 18 151,74
deprezzamento stato di manutenzione e carenza imp.riscaldamento 3%					€ 6 806,90
deprezzamento per costi progetto sanatoria e oneri comunali					€ 4 500,00
deprezzamento per costi pratica variazione catastale					€ 1 000,00
residua					€ 196 438,11
<b>Più probabile valore di mercato (valore arrotondato)</b>					<b>€ 196 500,00</b>

LOTTO 3 - APPARTAMENTO VIA NICOLO' COPERNICO n.5/41 Secondo piano					
destinazione d'uso	superficie coperta mq	coefficiente	superficie commerciale mq	valore a mq	valore totale
appartamento	125,70	1	125,7		
veranda coperta	23,76	0,3	7,13		
<b>sommano mq</b>			132,83	€ 1 550,00	€ 205 883,40
deprezzamento caratteristiche complesso residenziale 8%					€ 16 470,67
deprezzamento stato di manutenzione 1%					€ 2 058,83
deprezzamento per costi progetto sanatoria e oneri comunali					€ 4 500,00
residua					€ 182 853,89
<b>Più probabile valore di mercato (valore arrotondato)</b>					<b>€ 183 000,00</b>

LOTTO 4 - CAPANNONE VIA COREA n.50

destinazione d'uso	superficie coperta mq	coefficiente	superficie commerciale mq	valore a mq	valore totale
fabbricato artigianale	454,00	1	454	€ 650,00	€ 295 100,00
deprezzamento stato di manutenzione generale e posizione depressa rispetto al piano stradale 5%					€ 14 755,00
deprezzamento per costo realizzazione lavori della copertura					€ 49 980,00
deprezzamento per costi progetto sanatoria e sanzione					€ 3 500,00
deprezzamento per costi pratica variazione catastale					€ 1 500,00
residua					€ 225 365,00
<b>Più probabile valore di mercato (valore arrotondato)</b>					<b>€ 225 000,00</b>

LOTTO 4 - MACCHINE E ATTREZZATURE CAPANNONE VIA COREA n.50

Valore cella frigo n.1, mq 93,77	€ 5 000,00
Valore cella frigo n.3, mq 12,88	€ 1 000,00
Valore carrello elevatore	€ 3 000,00
Valore pesa	€ 800,00
<b>Totale valore macchine e attrezzature</b>	<b>€ 9 800,00</b>

**LOTTO 4 - CAPANNONE VIA COREA n.50**

**Computo metrico estimativo lavori copertura (Prezzario Sardegna LLPP 2022)**

tariffa e designazione dei lavori	quantità	importo unitario	importo totale
PF.0014.0009.0003 - Nolo mensile (o per frazione di mese) di ponteggio metallico fisso a telai prefabbricati realizzato in acciaio S235JR, diam. 48 mm, sp. 2,9 mm. Incluso nolo, trasporto, scarico, movimentazione in cantiere, montaggio, smontaggio e carico con trasporto ad opera ultimata. Completo di predisposizione di piani di lavoro in legno o metallici, tavole fermapiede, mantovana parasassi, teli di protezione in HPDE, scale di collegamento tra i piani di lavoro, correnti, diagonali, basette, ancoraggi, travi per varchi. Compresi tutti gli accessori necessari per realizzare il ponteggio nel rispetto delle normative vigenti, in conformità alle autorizzazioni ministeriali rilasciate per l'impiego. Realizzato secondo il D.L.vo 81/2008 e s.m.i., e conformemente al relativo Pi.M.U.S. . Il tutto valutato secondo lo sviluppo del ponteggio in proiezione verticale di facciata. Incluso ogni onere e magistero per dare l'opera realizzata a perfetta regola d'arte. <b>Sommano mq</b>	505,87	24,73	12 510,21
PF.0004.0001.0056 - CALCESTRUZZO PRECONFEZIONATO LEGGERO NON STRUTTURALE, isolante termoacustico a bassa densità (70800 Kg/m³), confezionato con granuli sferici di polistirolo della dimensione max di 8 mm; impiegabile per formazione di pendenze, riempimento di intercapedini, riempimento leggero per coperture in lamiera grecata e nervate, massetti alleggeriti, sottofondi isolanti per pavimenti e sottotetti. Prodotto in conformità norma UNI 11104:2016, UNI EN 206:2021. Pompabile, fornito in opera con autobetoniera senza l'impiego di pompe o gru fino ad una profondità massima di m 3,00 se entro terra o fino all'altezza di m 0,50 se fuori terra. Gettato entro apposite casseforme da compensarsi a parte, compreso l'innaffiamento dei getti ed escluse le armature metalliche. <b>Sommano mc</b>	54,48	299,77	16 331,47
PF.0004.0001.0044 - Maggiorazione del prezzo del calcestruzzo per l'esecuzione dei getti per strutture in elevazione con l'impiego di pompe, gru, nastri trasportatori o altri mezzi di avvicinamento; dato in opera gettato entro apposite casseforme da compensarsi a parte, compresa la vibratura e l'innaffiamento dei getti ed escluse le armature metalliche, per ogni m³ di calcestruzzo posto in opera ad altezza superiore ai 0,50 m fino ad altezza di 28 m. <b>Sommano mc</b>	54,48	51,42	2 801,36
PF.0013.0010.0014 -MANTO IMPERMEABILE COSTITUITO DA DUE MENBRANE PREFABBRICATE ELASTOPLASTOMERICHE ARMATE IN VETRO VELO RINFORZATO, con flessibilità a freddo di - 10 C, applicate a fiamma, previa spalmatura di un primer bituminoso, su idoneo piano di posa, già predisposto, dato in opera su superfici piane, inclinate o curve, con giunti sovrapposti di 10 cm, compreso il primer, il consumo del combustibile, l'onere dei tagli e delle sovrapposizioni, gli sfridi ed il tiro in alto spessore complessivo 8 mm. <b>Sommano mq</b>	454,00	35,67	16 194,18
PF.0013.0010.0029 -VERNICIATURA PROTETTIVA DEI MANTI IMPERMABILI ESEGUITA CON VERNICE MONOCOMPONENETE ALL°ALLUMINIO METALLIZZANTE, IN VEICOLO SINTETICO-BITUMINOSO, data in opera a pennello, rullo o spruzzo, su superfici piane, inclinate o curve, nel quantitativo di 0.25 kg/mq, compreso gli sfridi e il tiro in alto. <b>Sommano mq</b>	454,00	4,72	2 142,88
<b>Totale Euro</b>			<b>49 980,11</b>