



Studio Tecnico Geom. Sechi Giovanni M.
C.so Vitt. Emanuele 98 , 07044 ITTIRI (ss)
E.mail sechigm@tiscali.it – Tel. 079/440278 - Cell. 347/4144871.



RELAZIONE DI STIMA

**RELAZIONE DI STIMA DI UN FABBRICATO INDUSTRIALE DI
PROPRIETA' DELLA . SITO IN COMUNE DI
OLBIA (OT) NEL COMPLESSO INDUSTRIALE**



S O M M A R I O

1. PREMESSA
2. DESCRIZIONE GENERALE
 - 2.1 Caratteristiche dell'immobile
 - 2.2 Dotazione impianti nel fabbricato
 - 2.3 Consistenza dell'area e dell'edificio
3. SISTEMAZIONE ESTERNA
 - 3.1 Piazzale
4. DESCRIZIONE URBANISTICA
 - 4.1 Destinazione urbanistica
5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PERIZIA
6. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
7. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
8. AGIBILITA'
9. CONFORMITA' ALLA NORMATIVA EDILIZIA
10. CONFORMITA' CATASTALE
11. PROCESSO DI VALUTAZIONE
 - 11.1 Criteri e metodologie estimative
 - 11.2 Determinazione costo di costruzione della superficie coperta dell'edificio e della superficie scoperta
 - 11.3 Determinazione del deprezzamento
 - 11.4 Determinazione costo dell'area edificabile
 - 11.5 Valutazione del compendio immobiliare
12. ALLEGATI

1 PREMESSA:

Il sottoscritto Geom. Sechi Giovanni Maria, libero professionista, con studio in Ittiri (ss) nel C.so Vitt. Emanuele n. 98, iscritto all'Albo dei Geometri della Prov. di Sassari con il n. 2409 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sassari, è stato incaricato dal Tribunale di Tempio Pausania di valutare i beni immobili citati in epigrafe e nel seguito illustrati nel dettaglio.

Oggetto della presente relazione di stima è un complesso immobiliare costituito da un area con sovrastante fabbricato di tipo industriale sito in Comune di Olbia (OT) nella Zona industriale, in Via Corea.

Finalità della stima e la determinazione del valore attuale del complesso immobiliare di proprietà della

A tale scopo è stato effettuato un sopralluogo, per gli esami tecnici di rito, in data 05/11/2015, ed in particolare per la rilevazione dello stato di fatto dei beni e per l'accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare, nonché delle relative pertinenze.

I dati tecnici utilizzati nella presente relazione (dati catastali, superfici dell'immobile, conformità urbanistica ecc.) sono stati desunti dalla documentazione agli atti e da quella acquisita dall'agenzia del Territorio di Sassari; non sono stati effettuati rilievi metrici, accertamenti in ordine a servitù attive e passive, usufrutti o altri diritti reali sull'immobile.

Si è provveduto, invece, ad effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economici – estimativi da prendere a riferimento.

2 DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE:

2.1 Caratteristiche dell'immobile

Il compendio immobiliare si trova all'intero complesso industriale di Olbia e comprende un lotto di terreno e sovrastante corpo di fabbrica adibito alla produzione radiotelevisiva.

Sul lotto, altresì, insiste una tettoia/magazzino, in cattivo stato di manutenzione non oggetto di valutazione perché non richiesto.

L'accesso all'azienda avviene attraverso un'area identificata catastalmente con il Foglio 31, mapp. 1740 intestata alla, con sede a; detto lotto è prospiciente la Via Corea, nell'agglomerato industriale di Olbia.

La costruzione del capannone risale all'incirca a metà degli anni ottanta; successivamente è stato ristrutturato e ampliato da parte della che lo ha acquistato nel 1987.

È costituito da un capannone industriale di due piani fuori terra (Piano terra – Piano Primo) con l'aggiunta di un piano soppalco ricavati all'intero della stessa volumetria al Piano Terra ; tutti i piani sono collegati da una scala interna in C.A.

Complessivamente l'immobile è costituito , da piano terra, piano soppalco e piano primo.

Strutturalmente il Piano terra è realizzato da elementi prefabbricati in CAP, pannelli perimetrali sempre in CAP e tegoli di copertura in C.A.P. Il piano soppalco ed il piano primo , invece, hanno le pareti in elevazione in blocchetti di calcestruzzo dello spessore di cm 30 e solaio in latero-cemento.

Il capannone è adibito alla produzione , realizzazione ed emissioni di programmi radiotelevisivi.

In base alle caratteristiche tipologiche costruttive e di rifinitura il fabbricato in realtà può essere suddiviso in tre “Aree” differenti, comunicanti tra loro, e più precisamente:

Ampia sala destinata a studio televisivo, Magazzini con annesso servizio igienico , Uffici e servizi igienici annessi.

La pavimentazione interna degli uffici e del locale destinato a studio televisivo è in granito, mentre quello dei bagni è in piastrelle di gres. Nel locale magazzino, invece, il pavimento è costituito da una massiciata in calcestruzzo .I divisori interni nella zona uffici sono realizzati in parte con mattoni forati, intonacati al civile e tinteggiati ,e in parte tramezzati con pannelli mobili in Pvc .

Le altezze interne variano da un minimo di ml 2.70 per gli uffici , ml 3.50 per i magazzini e ml 6.20 (sottotegolo) per l'ambiente destinato a studio televisivo.

Gli infissi esterni di porte e finestre sono in PVC, mentre le porte interne dei locali uffici e servizi igienici sono costituite in laminato plastico. Il livello di finitura e manutenzione dell'immobile è buono.

2.2 Dotazione impianti nel fabbricato

Il complesso immobiliare comprende i seguenti impianti tecnologici:

1. Impianti idrico con approvvigionamento dell'acqua per sanitari mediante collegamento alla rete idrica del Consorzio industriale;
2. Impianto fognario per lo smaltimento delle acque reflue con collegamento alla rete fognaria del consorzio industriale ;
3. Impianto elettrico ;
4. Impianto di riscaldamento non presente;

2.3 Consistenza dell'area e dell'edificio

Descritte le caratteristiche principali dell'immobile si indica di seguito la consistenza in mq di superficie lorda con acquisizione dei dati dai grafici e delle planimetrie in possesso.

Viene riportata di seguito la tabella articolata delle superficie

Tabella 1: distinzione dell'area tra coperta e libera:

➤ Area Totale	Mq 22.086
➤ Area Coperta	Mq 781.31
➤ Area Libera	Mq 21304,69

Tab. 2 : consistenza del fabbricato:

- **Piano Terra = superficie lorda Mq 781.31**
di cui :
 - 1- mq 402.54 studio televisivo
 - 2- mq 145.08 magazzini ,servizio igienico
 - 3- mq 233.69 ingresso , uffici ,servizi igienici , vano scala
- **Piano Soppalco = Superficie Lorda Mq 215.71**
di cui
 - 4- mq 215.71 uffici
- **Piano Primo = Superficie lorda Mq 159.12**
di cui
 - 5- mq 159.12 uffici, servizi igienici

3 SISTEMAZIONE ESTERNA:

3.1 Piazzale

L'area esterna di pertinenza del fabbricato e adibita a parcheggio dei mezzi aziendali e in parte a verde.

La superficie adibita a piazzale e costituita da terra battuta .

Il lotto di pertinenza risulta e delimitato da recinzione metallica e muratura.

4 DESCRIZIONE URBANISTICA:

4.1 Destinazione urbanistica

Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Olbia l'immobile oggetto della presente valutazione (fabbricato – area di pertinenza) è ubicato

nell'agglomerato industriale in Zona Urbanistica D1

La Zona D1 individua le aree specificatamente destinate all'attività di insediamenti per la piccola e media industria, per l'artigianato, il terziario, i servizi e le attività commerciali. Nell'ambito della Zona D1 potranno essere localizzate strutture del settore terziario e commerciale, depositi e zone di stoccaggio, rustici industriali di iniziativa CIPNES-GALLURA (o privata previa espressa autorizzazione del CIPNES- GALLURA)

Tipologie di intervento:

sono consentite le seguenti tipologie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato, opere di urbanizzazione primarie e secondarie ecc.).

L'attività della zona D1 è regolamentata dai seguenti parametri:

- | | |
|---|--------------|
| - Superficie lorda totale Zona D1: | mq 2.445.504 |
| - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (RC) | mq/mq 0,40 |
| - Altezza massima degli edifici (H) | ml 18,00 |
| - Distanza minima dal confine di lotto (Dc) | ml. 5,00 |
| - Distacco minimo tra fabbricati (Df) | ml 10,00 |
| - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf) | ml 8,00 |

In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento realizzabile possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:

- | | |
|---|------------|
| - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc) | mq/mq 0,60 |
| - Altezza massima degli edifici (H) | ml. 12,00 |
| - Distanza minima dal confine del lotto (Dc) | ml. 5,00 |
| - Distacco minimo tra fabbricati (Df) | ml 10,00 |
| - Distacco minimo tra pareti finestrate | ml. 8.00 |

(e comunque non inferiore

all'altezza del fabbricato più alto)

Dalla consistenza del fabbricato presente sul lotto e chiaramente rilevabile la notevole potenzialità edificatoria residuale prevista dal piano.

Considerata la superficie del lotto di Mq 22.086,00, la superficie coperta della costruzione realizzabile e pari a mq 13251,60 (mq 22.086 x 0,60) contro l'attuale superficie coperta di mq 781,31 (vedi calcoli piano volumetrici Tav. 1 – C.E. 65 del 1992).

Dal presente calcolo , comunque, va detratta la superficie coperta del fabbricato adibito a tettoia magazzino , non oggetto di valutazione, realizzato in assenza di autorizzazione edilizia, pari a circa Mq 151,00 .

Detratta la superficie del fabbricato adibito a magazzino , pertanto, la superficie coperta residua realizzabile è pari a : 13251,60-151,00= Mq 13.100,6

5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PERIZIA:

L'immobile oggetto della presente stima è catastalmente individuato come segue :

Comune di Olbia (ss) Catasto Terreni :

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Superficie mq	Reddito A	Reddito D.
31	851	Ente Urbano	9994	-	-
31	970	Incolt. 1	1571	€ 0.24	€ 0.08
31	2246	Incolt. 1	456	€ 0.07	€ 0.02
31	2245	Incolt. 1	10571	€ 1.64	€ 0.55

Comune di Olbia (ss) Catasto Urbano

Foglio	Mappale	Sub	Zona	Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Superf. Catastale	Rendita
31	851	-	I		DI	-	-	-	13.388,63

6 PROVENIENZA DELL'IMMOBILE:

L'immobile oggetto di stima secondo l'atto stipulato dal Tribunale di Tempio in data 15/04/1987 , registrato a Tempio il 16/07/1987 al n. 509 risulta di proprietà della che ha acquistato l'area individuata al C.T. con il foglio 31, Mappali 805,806,808,970 e sovrastante fabbricato .

7 AUTORIZZAZIONI EDILIZIE:

Per la costruzione del capannone sono state ottenute le seguenti autorizzazioni:

- Nulla Osta del consorzio industriale di Olbia n. 1206 del 28/11/91
- Concessione edilizia pratica n. 687 del 07/10/1998
- Concessione edilizia pratica n. 391 del 23/04/1990
- Concessione edilizia pratica n. 651 del 04/11/1992

8 AGIBILITA':

L'immobile, allo stato attuale, è privo del certificato di agibilità obbligatorio.

9 CONFORMITA' ALLA NORMATIVA EDILIZIA:

Lo stato dei luoghi è difforme da quello di progettazione:

- per la presenza di un'apertura di accesso al magazzino sul prospetto Ovest
- per la presenza di una diversa distribuzione interna degli ambienti del piano terra e del piano primo;
- per la presenza di una tettoia/magazzino sul piazzale esterno (*fabbricato non oggetto di valutazione*)

Sulla base di quanto sopra esposto, per quanto concerne la regolarità edilizia, si consiglia che l'immobile, prima della sua eventuale alienazione, venga regolarizzato.

10 CONFORMITA' CATASTALE:

Il fabbricato è identificato al catasto fabbricati con il Foglio 31, Mappale 851 ed annessa area di pertinenza graffata.

La planimetria catastale rilevata presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, riproduce una difformità rispetto allo stato dei luoghi; più precisamente sono emerse le seguenti incoerenze:

- nella planimetria catastale vigente non risultano rappresentati i magazzini e il servizio igienico al piano terra;
- una diversa distribuzione interna degli ambienti al piano terra e piano primo;
- la mancanza di una tettoia /magazzino sul piazzale esterno;

Dalla Visura Catastale, catasto terreni, inoltre si rileva che il lotto posto a confine dell'immobile sul quale insiste il fabbricato (Mapp. 851), che è parte integrante del compendio immobiliare, identificato con il Foglio 31, Mappali 2246 (ex 808), 2245 (ex 805) e 970 è intestato ai

prop. per $\frac{1}{2}$ e proprietario per $\frac{1}{2}$.

Pertanto c'è una difformità tra quello che risulta dall'atto di acquisto del 1987, sopra citato, e la visura catastale.

Sulla base di quanto sopra esposto, per quanto concerne la regolarità catastale, si consiglia che l'immobile, prima della sua eventuale alienazione, venga regolarizzato.

II.1.1.1. PROCESO DI VALUTAZIONE:

11.1.1. Criteri e metodologie estimative

In relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame, avuto riguardo al fatto che lo stesso non presenta caratteristiche di ordinarietà in rapporto alla densità di sfruttamento dell'edificabilità, notevolmente al di sotto della potenzialità consentita dagli strumenti urbanistici, non appare percorribile l'utilizzazione del criterio di stima del valore di mercato, che sarebbe stato quello più appropriato in relazione allo scopo della stima.

Di fatto, non sarebbe possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobile della fattispecie.

Fatte queste considerazioni, immobili della fattispecie, quale il compendio immobiliare in esame, possono essere stimati con il criterio del valore di ricostruzione deprezzato

Per quanto riguarda il deprezzamento saranno applicati i coefficienti correttivi per tener conto della sua vetusta e obsolescenza.

Considerata la costruzione, sia per consistenza che per caratteri edilizi, la stima che si svilupperà sarà di carattere sintetico e non analitico.

In particolare la stima è articolata nelle seguenti fasi: determinazione del costo di costruzione della superficie coperta dell'edificio, stima del costo di costruzione della sistemazione esterna (recinzione), stima dei fattori di deprezzamento, stima del valore dell'area.

11.2. Determinazione costo di costruzione della superficie coperta dell'edificio e della superficie scoperta

Il costo di costruzione della superficie coperta dell'edificio (esclusa l'area) è stato ricavato tenuto conto del costo medio di costruzione di tipologie edilizie simili a quella oggetto di stima.

Si ritiene di differenziare tale valore unitario per gli ambienti del fabbricato in virtù delle caratteristiche tipologiche (altezza interna ecc) e di rifinitura esistenti, sopra indicate.

- valore medio costo di costruzione locale adibito a studio televisivo al Piano Terra pari a 750 €/mq ;
- valore medio costo di costruzione per gli uffici al Piano Soppalco e Piano Primo pari a 950 €/mq.
- Valore medio di costruzione per i magazzini al Piano Terra pari a 600 €/mq

Il costo di costruzione della superficie scoperta, invece, tiene conto della sistemazione esterna dell'area (recinzione del lotto).

- Valore medio costo di costruzione per la recinzione del lotto pari a 82 €/ml.

Indagini svolte presso operatori del settore delle costruzioni (imprese), hanno confermato l'entità dei suddetti costi di costruzione.

Come si è precedentemente riferito, i suddetti valori unitari saranno poi corretti in funzione di coefficienti moltiplicatori che tengono conto sia delle condizioni e dello stato in relazione all'età del complesso.

11.3 Determinazione del deprezzamento

Nel corso della sua vita utile ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico in relazione alla vetusta ed obsolescenza.

Nel caso specifico trattasi di un complesso di età superiore ai vent'anni per il quale si considera un coefficiente riduttivo pari a 0,80 da applicare al costo di costruzione a nuovo.

11.4 Determinazione costo dell'area edificabile

Il lotto di terreno ricade in buona posizione all'interno dell'area industriale del Comune di Olbia.

Dall'indagine effettuata presso il Cipnes di Olbia i valori praticati nel mercato locale per aree edificabili di tipo industriale variano da un minimo di 41 €/mq per le aree destinate ad attività produttive ad un massimo di 75 €/mq per le aree destinate ad attività commerciali.

Nello specifico l'area oggetto di valutazione può essere destinata indipendente ad attività produttiva o commerciale.

11.5 Valutazione del compendio immobiliare

In esito alle considerazioni sopra riportate si determina il costo medio di ricostruzione dell'immobile deprezzato, riferito alle consistenze valutate, cui verrà aggiunto il valore del terreno, e della sistemazione esterna dell'area:

➤ Piano Terra :

1- locale studio televisivo

mq 402.54 ~ 403 x €/mq 750 x 0.80 = € 241.800,00

2- magazzino ,servizio igienico

mq 145.08 ~ 145 x €/mq 600 x 0.80= € 69.600,00

3- ingresso , uffici ,servizi igienici , vano scala

mq 233.69 ~234 x €/mq 950 x 0.80=

€ 177.840,00

➤ **Piano Soppalco**

4- uffici

mq 215.71~216 x €/mq 950 x 0.80=

€ 164.160,00

➤ **Piano Primo**

5- uffici

mq 159.12 ~ 159 x €/mq 950 x 0.80

€ 120.840,00

➤ **Recinzione lotto**

6- Perimetro stimato del lotto

ml 620,00 circa x €/ml 82,00 x 080

€ 40.672,00

➤ **Superficie del lotto**

6 -Lotto compreso l'area di sedime del fabbricato (si assume il costo previsto per le aree commerciali)

mq 22086 x €/mq 75

€ 1.656.450

Valore a costo di costruzione

€ 2.471.362

Pertanto il valore totale della stima per il complesso immobiliare di cui trattasi, arrotondato, e pari a **€ 2.471.00 (Eurodue milioni quattrocento settantuno/00)**

Avendo assolto l'incarico conferitogli lo scrivente rassegna la presente relazione con allegati:

12 ALLEGATI:

- Allegato 1: n° 4 foto dei luoghi;
- Allegato 2: Localizzazione urbanistica
- Allegato 3: Localizzazione catastale ;
- Allegato 4:Visure catastali
- Allegato 5:Planimetria catastale fabbricato
- Allegato 6:Concessione edilizia ultima

Olbia, 28/11/2015

Il Tecnico

