



STUDIO TECNICO

Geom. Sechi Giovanni Maria

C.so Vitt. Emanuele 98 – 07044 ITTIRI (SS)

Tel. 079/440278 – cell. 3474144871

Mail: sechigm@fiscali.it



Cod. fiscale :SCHGNN65R07E377U

P. Iva :01722830906



RELAZIONE DI STIMA

**AGGIORNAMENTO RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO
IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELLA SITO IN
COMUNE DI OLBIA (OT) NELLA ZONA INDUSTRIALE IN VIA COREA**



Il Tecnico

Geom. Sechi Giovanni M.



Pag.1

Relazione di stima del compendio immobiliare di proprietà della

sito nella Z.I di Olbia (OT)



Studio Tecnico Geom. Sechi Giovanni M.



1. PREMESSA
2. OGGETTO DELLA STIMA
3. CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE
4. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO
 - 4.1 Caratteristiche costruttive prevalenti
5. CONSISTENZA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
6. STATO DI MANUTENZIONE
7. DOTAZIONE DI IMPIANTI
8. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
9. CONFORMITA' CATASTALE
 - 9.1 Catasto terreni
 - 9.2 Catasto fabbricati
10. CONFORMITA' ALLA NORMATIVA EDILIZIA
11. SPESE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE
12. TITOLO E PROVENIENZA DELLA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE:
13. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
14. AGIBILITA'
15. IDENTIFICAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE
16. CONSIDERAZIONI GENERALI PROCESSO DI VALUTAZIONE:
17. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE
 - 17.1 Criteri di valutazione adottati
 - 17.2 Procedimento di stima
18. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA EDIFICABILE (Parte residua)
19. RIEPILOGO DATI DI STIMA
20. CONCLUSIONI
21. ALLEGATI

ASTE GIUDIZIARIE®

1. PREMESSA

Il sottoscritto Sechi Giovanni Maria, Geometra libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Prov. di Sassari con il n. 2409 , nonchè all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sassari, è stato incaricato in data 15.06.2018 dal Curatore Fallimentare **Dott. Fabrizio Oronti** di aggiornare la perizia di stima relativa al compendio immobiliare sito nella Z.I. di Olbia di proprietà della _____, nel seguito illustrato nel dettaglio.

La presente relazione è un aggiornamento della perizia redatta dallo scrivente in data 28.11.2015.

2. OGGETTO DELLA STIMA:

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).

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

La nuova valutazione è stata eseguita al fine di rivedere il valore del complesso immobiliare in considerazione del particolare momento del settore edilizio nonché rilevare lo stato di conservazione generale a distanza di circa 3 anni e valutare il costo per la regolarizzazione delle opere eseguiti in difformità dalla concessione edilizia, meglio appresso elencate.

A tale scopo in data 17/09/2018 è stato effettuato un sopralluogo per gli esami tecnici di rito per la rilevazione dello stato di fatto nonché di manutenzione e conservazione generale del bene.

I dati tecnici utilizzati nella presente relazione (dati catastali, conformità urbanistica, ecc.) sono stati desunti dalla documentazione agli atti e da quella acquisita dall'agenzia del Territorio di Sassari; non sono stati effettuati accertamenti in ordine a servitù attive e passive, usufrutto 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.

3. CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE :

Il compendio immobiliare si trova all'intero complesso Industriale di Olbia.

Tale area è posizionata in una zona molto favorevole dal punto di vista della logistica e dei collegamenti su ruota.

Comprende un fabbricato di tipo industriale , con area esterna scoperta pertinenziale, su porzione della quale, in corpo separato, insiste un fabbricato destinato a tettoia/magazzino. .

La zona è caratterizzata dalla prevalente presenza di insediamenti industriali e commerciali ed è a diretto contatto con il bacino portuale e con il sistema residenziale urbano.

L'accesso veicolare e pedonale all'azienda avviene attraversato un'area privata intestata alla con ingresso dalla Via Corea.

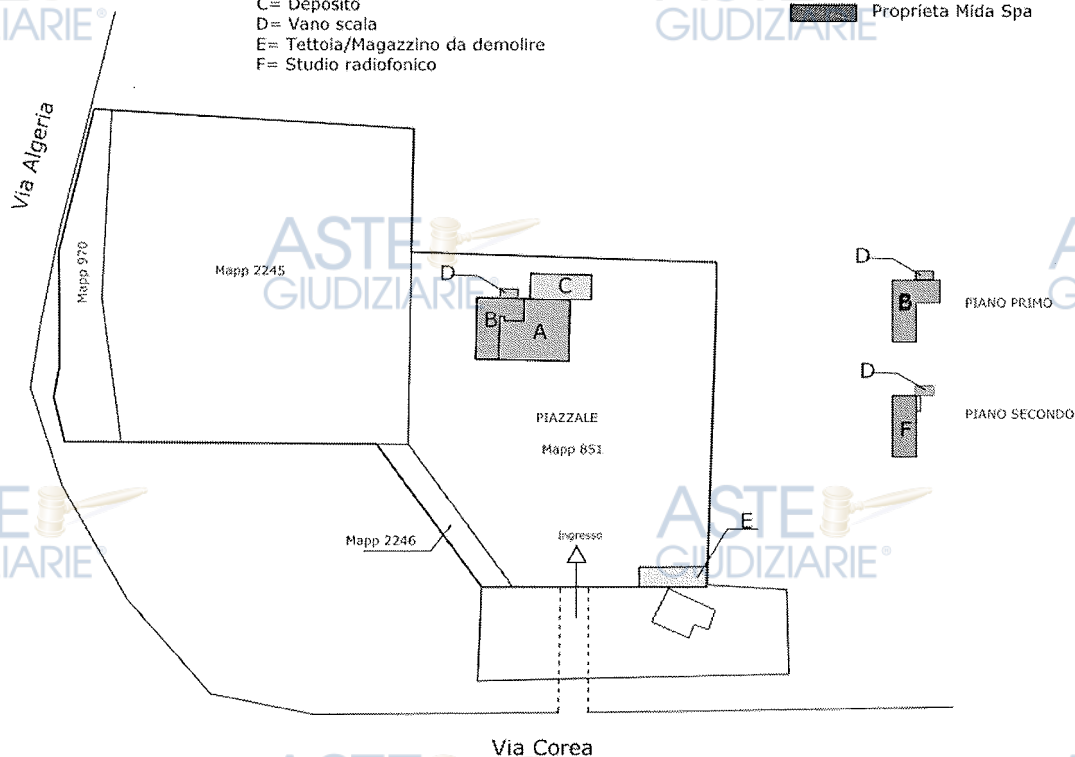
Si consiglia, prima della sua eventuale alienazione, che l'immobile venga dotato di un accesso diretto sulla proprietà con ingresso da Via Algeria, previa autorizzazione degli Enti competenti.

PLANIMETRIA
(SCALA RIDOTTA)

LEGENDA:

- A= Studio Televisivo
- B= Uffici e locali al servizio dello studio televisivo
- C= Deposito
- D= Vano scala
- E= Tettoia/Magazzino da demolire
- F= Studio radiofonico

-  Limite proprietà Tesar Srl
-  Proprietà Mida Spa



4. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:

4.1 Caratteristiche costruttive prevalenti

Il compendio oggetto di stima, come anzi detto, comprende un fabbricato di tipo industriale , con area esterna scoperta pertinenziale , su porzione della quale, in corpo separato, insiste una tettoia/magazzino .

Fabbricato di tipo Industriale

Il fabbricato comprende un capannone di tipo industriale edificato nella seconda a metà degli anni ottanta ; successivamente è stato ristrutturato e ampliato da parte della

E' costituito da Piano terra, Piano Primo soppalcato ricavati all'intero della stessa volumetria del Piano Terra e Piano Secondo ; tutti i piani sono collegati tra loro da una scala interna in C.A. rivestita in granito.

Strutturalmente il Fabbricato è realizzato da plinti, pilastri e travi in cemento armato prefabbricato precompresso (CAP), pannelli perimetrali di chiusura in CAP e tegoli di copertura in C.A.P.

Il piano primo , e parzialmente il piano soppalco, hanno le pareti perimetrali in elevazione in blocchetti di calcestruzzo intonacate al civile e tinteggiate.

La copertura è di tipo piana opportunamente impermeabilizzata.

Le facciate dell'edificio sono tinteggiate.

I serramenti esterni sono in Pvc con vetrocamera.

Gli infissi interni sono in laminato plastico.

La pavimentazione interna è realizzata in granito ;

I divisori interni al piano terra e al piano primo sono realizzati con mattoni laterizi forati intonacati al civile e tinteggiati mentre, al piano secondo ,sono costituiti da pannelli in laminato plastico e vetro.

L'altezza interna varia da un minimo di 2,70 per i locali uffici e annessi alla produzione radiotelevisiva , ml 3,50 per il deposito e ml 620 circa (sottotegolo) per lo studio televisivo .

Magazzino/tettoia

La costruzione del magazzino ,risalente presumibilmente agli anni tra il 1975 ed il 1980, si sviluppa interamente al piano terra .

La struttura portante è in muratura di blocchetti di cls mentre la copertura è realizzata con pannelli in onduline su sottostante orditura in legno ; la copertura in pannelli ,quasi certamente , è realizzata

in amianto , materiale non più a norma da smaltire presso discarica autorizzata .

La pavimentazione interna è realizzata prevalentemente in terra battuta .

La costruzione è priva di rifiniture ed impianti.

I serramenti esterni sono in ferro nella parte destinata a Magazzino.

L'altezza media interna è di ml 4,20

5. CONSISTENZA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare è costituito da :

a) Fabbricato di tipo industriale

Il fabbricato comprende un capannone e adibito alla produzione , realizzazione ed emissioni di programmi radiotelevisivi, ed è raggiungibile dalla strada statale 125 .

L'immobile , costituito da un corpo di fabbricato unico, presenta una pianta rettangolare e si sviluppa su tre livelli fuori terra collegati tra loro da una scala interna : Piano Terra, Piano Primo soppalcato e Piano Secondo.

• Piano Terra

Comprende : sala d'attesa, corridoio, disimpegno, 5 vani ad uso ufficio ,3 bagni, studio televisivo e 2 vani deposito;

• Piano primo

Comprende: n. 10 vani ad uso ufficio e locali tecnici al servizio dello studio televisivo , n.1 bagno, corridoio;

• Piano secondo

comprende :corridoio, n. 1 bagno , n 5 vani adibiti ad uso ufficio ,studio radiofonico ed archivio.

b) Tettoia/Magazzino

L'immobile presenta una pianta rettangolare e si sviluppa interamente al piano terra.

La costruzione comprende un unico corpo di fabbrica adibito a tettoia ed in parte a magazzino.

Lo stato di manutenzione è pessimo.

c) Lotto di terreno

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato è di forma irregolare è totalmente pianeggiante e

urbanizzato.

E' individuato al casto terreni del Comune di Olbia con le particelle 851-970-2246-2245 del Foglio 31 ed ha una superficie catastale complessiva di mq 22.592,00 di cui solo mq 800 sono occupati dal capannone .

Rimane, pertanto, una superficie scoperta libera di mq 21.792,00.

L'area scoperta ,che si estende intorno al fabbricato , è tenuta a prato verde incolto con lo sviluppo spontaneo di alcuni alberi ed arbusti ed in parte è destinata a piazzale .

Tutta l'area è completamente recintata.

La recinzione è costituita da un muretto in blocchetti di cls alto circa 60 cm e soprastante ringhiera in grigliato zincato sul fronte strada ; la restante parte della proprietà è recintata con rete metallica e paletti in ferro su su muretto in blocchetti di cls alto 60 cm circa . L'accesso all'area avviene attraverso un cancello elettrificato su Via Corea.

I camminamenti verso i fabbricati esistenti sono sistemati con ghiaia pressata.

6. STATO DI MANUTENZIONE

Il capannone adibito alla produzione , realizzazione ed emissioni di programmi radiotelevisivi è in buono stato di conservazione e manutenzione.

Risulta invece in cattivo stato di conservazione il magazzino/tettoia ; fabbricato da demolire in quanto realizzato abusivamente e non risanabile in base alla normativa .

7. DOTAZIONE DI IMPIANTI

Il capannone e locali annessi è adibito alla produzione , realizzazione ed emissioni di programmi radiotelevisivi e comprende i seguenti impianti tecnologici:

- Impianto idrico con approvvigionamento dell'acqua per sanitari mediante collegamento alla rete idrica del Consorzio industriale;
- Impianto fognario per lo smaltimento delle acque reflue con collegamento alla rete fognaria del consorzio industriale ;
- Impianto elettrico ;
- Impianto di condizionamento caldo/freddo (split)

Per il fabbricato non è stata fornita alcuna documentazione che attesta la regolare esecuzione degli impianti

8. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE:

Ai fini catastali l'immobile risulta censito al Comune di Olbia come segue:

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	Z.C.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE
31	851	1	1	D1			9.115,22

Dalla Visura Catastale l'immobile è intestato a:

con sede in Olbia

CATASTO TERRENI

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	QUALITA'	CLASSE	ha	are	ca	R.D	R.A
31	851		Ente Urbano		0	99	94		
31	970		Incolt prod	1	0	15	71	0,24	0,08
31	2246		Incolt prod	1	0	4	56	0,07	0,02
31	2245		Incolt prod	1	1	05	71	1,64	0,55

La superficie catastale complessiva del lotto è pari a Mq 22.592,00.

Dalla Visura Catastale gli immobili identificati con le particelle 970, 2246, 2245 risultano intestati a:

1/2

Propr. 1/2

9. CONFORMITA CATASTALE:

9.1 Catasto Fabbricati

La planimetria catastale rilevata presso l'Agenzia del Territorio, Foglio 31, Mapp. 851, Sub 1 corrisponde allo stato dei luoghi.

9.2 Catasto Terreni

Dalla Visura Catastale si rileva che il lotto identificato con il Foglio 31, Mappali 970, 2246 (ex 808), 2245 (ex 805) è intestato erroneamente ai Signori

propr. per $\frac{1}{2}$ e proprietario per $\frac{1}{2}$. Il lotto, invece, in forza dell'atto di acquisto stipulato nel 1987, di cui al successivo "punto 12", dovrebbe essere intestato alla

Sulla base di quanto sopra esposto , al fine di attribuire la giusta titolarità , è stata fatta istanza al all'Agenzia del Territorio, Uff. Prov. Di Sassari , per la correzione dell'intestazione in favore della ; Istanza prot. n. SS0084134/2018 del 26/09/2018 non ancora evasa.

10. CONFORMITA' ALLA NORMATIVA EDILIZIA:

Dalle verifiche effettuate durante il sopralluogo e emerso che l'immobile non risulta conforme agli elaborati allegati all'ultima pratica edilizia n. 651 del 04/11/1992. Le difformità rilevate consistono :

- modifica delle aperture esterne per dimensione al piano terra (Zona deposito);
- apertura di porta al piano terra (Zona deposito) ;
- trasformazione di n. 2 porte in finestre al piano terra (Zona deposito)
- diversa distribuzione interna degli ambienti al piano terra e al piano secondo;
- modifica della superficie coperta del capannone ; è stata rilevata una maggiore superficie coperta rispetto all'ultimo progetto autorizzato "pratica n. 651 del 04/11/1992" pari a circa mq 19,00 (superf. autorizzata 781,31 – superf. realizzata 800,00) ;
- presenza di una fabbricato destinato a tettoia/magazzino edificato senza alcuna autorizzazione edilizia ;

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

11. SPESE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

La spesa stimata per la regolarizzazione delle opere abusive, nonché per l'apertura di un nuovo passo in luogo di quello attuale su Via Corea , e la seguente:

- Spesa per la regolarizzazione delle opere edilizie , di cui al precedente punto 10 ,realizzate in difformità dall'ultima concessione edilizia rilasciata dal Comune ; incluso : sanzione per opere eseguite in assenza di autorizzazione edilizia,diritti di segreteria, onorario per l'espletamento della pratica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia comprensiva del certificato di agibilità: € 15.000,00 ;
- Demolizione fabbricato abusivo (Tettoia/Magazzino) di circa 129 mq , incluso lo smaltimento della copertura in amianto eseguito da Ditta specializzata: € 13.000,00 ;
- Onorario per la presentazione della pratica presso l'ufficio tecnico del Comune di Olbia per l'apertura di un nuovo passo carraio con ingresso su Via Algeria incluso i diritti di segreteria ;compreso l'onere per la realizzazione delle opere edili , l'installazione di un

cancello scorrevole e la realizzazione della strada e dei camminamenti di accesso al fabbricato in tout-venant: € 13.000,00 ;

Il costo complessivo stimato ammontano a circa € 41.000,00 (Iva inclusa)

12. TITOLO E PROVENIENZA DELLA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE:

L'immobile oggetto di stima risulta pervenuto in piena proprietà alla
,
, in forza di : *atto stipulato dal Tribunale di Tempio in data*

13. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE:

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

- Concessione edilizia pratica n. 687 del 07/10/1988
- Concessione edilizia pratica n. 391 del 23/04/1990
- Concessione edilizia pratica n. 651 del 04/11/1992
- Nulla Osta del consorzio industriale di Olbia n. 1206 del 28/11/91

14. AGIBILITA':

L'immobile è privo del certificato di agibilità .

15. IDENTIFICAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

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:

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

Dati tecnico urbanistici del terreno :

- Superficie complessiva catastale del lotto: $Mq\ 22.592,00$
- Superficie coperta : $Mq\ 800,00$ (superficie rilevata capannone)
- Superficie scoperta residua (al netto del capannone): $Mq\ 22.592,00 - Mq\ 800 = Mq\ 21.792,00$
- Superficie massima edificabile in Zona D1: $Mq\ 22.592,00 \times 0,60\text{mq/mq} = Mq\ 13.555,20$
- Superficie residua edificabile : $Mq\ 13.555,20 - Mq\ 800 = Mq\ 12.755,20$
- Superficie residua non edificabile : $Mq\ 21.792,00 - Mq\ 12.755,20 = Mq\ 9.036,80$

16. CONSIDERAZIONI GENERALI PROCESO DI VALUTAZIONE:

Il valore del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcuni documenti ufficiali ed esperita una attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato , tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima , hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima .

Il più probabile valore di mercato rappresenta il valore commerciale dell'immobile , cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta allo stato attuale.

Nella valutazione non si è tenuto conto della Tettoia/magazzino in quanto deve essere demolita.

17. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

17.1 criteri di valutazione adottati

Nel Novembre 2015 dopo aver analizzato le caratteristiche generali del compendio in esame nonché la qualità dei dati a disposizione si è ritenuto opportuno adottare per la determinazione del valore del bene in trattazione la Stima per Ricostruzione .

Per la relazione di aggiornamento , invece, lo scrivente ha individuato nel VALORE DI MERCATO il criterio più attinente per la stima .

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del Valore di Mercato si precisa come sussistano due distinti procedimenti di stima aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): **il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico**

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima si è deciso di procedere attraverso **Stima comparativa diretta** .

17.2 Procedimento di stima

Il più probabile valore di mercato attraverso la Stima diretta comparativa è stato effettuato attraverso il procedimento per punti di merito.

Il più probabile valore di mercato attraverso la stima diretta comparativa per punti di merito è uguale a :

$$V = C \times V_m \times K$$

dove ,

V è il più probabile valore di mercato del bene

C è la superficie commerciale del bene espressa in mq

V_m è il valore medio unitario di mercato

K è il coefficiente unico di differenziazione

Nel dettaglio i diversi termini sono stati determinati attraverso i seguenti criteri:

C superficie commerciale del bene espressa in mq

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare è stata utilizzata la superficie al lordo delle murature del fabbricato .

Le superfici sono state ricavate dalle planimetrie catastali e dalle verifiche dimensionali effettuate dal sottoscritto in occasione del sopralluogo .

Per la stima dell'immobile ci si riferisce alla superficie commerciale calcolata secondo i criteri del DPR 138/98 ,All. C.

La superficie commerciale si ottiene sommando tutte le superfici di cui è composto un immobile , incluse le pertinenze, ragguagliate secondo i parametri e i coefficienti del D.P.R. n.138/98, all. C.

Pertanto la superficie viene conteggiata come descritto nella tabella sottostante.

TAB. 1 - SUPERFICIE COMMERCIALE CAPANNONE-AREA SCOPERTA

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERICIE LORDA (mq)	COEFF. RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)
TERRA	Vani principali Studio televisivo	407,6	100%	407,6
	Area scoperta non edificabile	9.036,80	10%	903,68
SUPERFICIE TOTALE		9.445,00		1.311,28

TAB. 2 - SUPERFICIE COMMERCIALE -DEPOSITO

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERICIE LORDA (mq)	COEFF. RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)
TERRA	Vani accessori deposito	163,42	50%	81,71
SUPERFICIE TOTALE		163,42		81,71

TAB. 3 - SUPERFICIE COMMERCIALE UFFICI E LOCALI TECNICI

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF. RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)
TERRA	Vani principali: Uffici e locali al servizio studio televisivo	229,00	100%	229
PRIMO	Vani principali: Uffici e locali al servizio studio televisivo	212,78	100%	212,78
SECONDO	Vani principali: Uffici e locali al servizio studio radiofonico	157,59	100%	157,59
SUPERFICIE TOTALE		599,37		599,37

V_m valore medio unitario di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato sono stati analizzati i seguenti dati economici:

1) in prima istanza sono stati presi come riferimento i valori riportati dall'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate relativi al 2^ semestre del 2017, Zona E1;

La scelta dell' OMI quale fonte primaria dei dati di riferimento deriva dalla sua particolare attendibilità dovuta soprattutto ai seguenti fattori:

- Raccolta ed elaborazione statistica dei prezzi rilevati sul mercato immobiliare locale
- Aggiornamento sistematico semestrale ;
- Rilevazione dei prezzi di compravendita e di locazione, effettuata nell'ambito della medesima zona omogenea in funzione delle tipologie edilizie (residenziali, commerciali, industriali, ecc)

Dall'analisi dei dati OMI si sono rilevati i seguenti valori economici:

- *Capannone industriale*

valore minimo **€/mq 600** e massimo **€/mq 800** di superficie lorda. I valori minimi e massimi sono riferiti all'ordinarietà e in stato di conservazione normale , pertanto, non tengono conto di immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

• *Uffici*

valore minimo €/mq 1200 e massimo €/mq 1600 di superficie lorda. I valori minimi e massimi sono riferiti all'ordinarietà e in stato di conservazione normale, pertanto, non tengono conto di immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Riepilogando, in virtù delle caratteristiche di rifinitura, della destinazione d'uso e altezza interna degli ambienti che costituiscono il fabbricato, ai fini della presente stima si ritiene equo assumere i seguenti valori:

Per il capannone:	valore massimo di €/mq 800
Per il deposito:	valore medio di €/mq 700
Per gli uffici e locali tecnici annessi:	valore minimo di €/mq 1.200

2) In seconda istanza sono stati analizzati i dati ottenuti dalla consultazione presso agenzie immobiliari, riviste e quotidiani con annunci specifici, specializzate nel settore, ottenendo una pluralità di informazioni e valori monetari che risultano indispensabili per una corretta analisi estimativa, il tutto sulla zona specifica della Z.I di Olbia. Tali dati risultano meno "omogenei" rispetto ai dati "OMI" di cui al punto 1, in virtù del fatto che i fabbricati messi in vendita, evidenziavano delle condizioni specifiche completamente diverse tra loro, tali per cui, i valore di compravendita riportati, andrebbero doverosamente inseriti in una "media ponderata", al fine di ottenere un valore medio, il più possibile rappresentativo e oggettivo; condizione questa che richiede molteplici valori e dettagli, con informazioni aggiuntive non ottenibili.

In ragione di quanto sopra citato, lo scrivente ha ritenuto opportuno, adottare ed utilizzare i dati riportati nella ricerca di cui al punto 1, i quali sono nettamente OGGETTIVI e altamente rappresentativi, per la ragion d'essere, della stima in oggetto.

K *coefficiente di merito*

I dati economici ricavati OMI, riferiti ad edifici in normale stato conservativo, devono essere opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti di merito al fine di adeguarli alle caratteristiche generali e di conservazione dell'immobile oggetto di stima.

A tal proposito si ritiene di poter adottare i coefficienti di ragguaglio della tabella TCM 3.1.1 del 2008.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, in seguito al sopralluogo effettuato, si è ritenuto equo applicare i seguenti coefficienti :

Coefficienti di merito "K":

	+	-	Note
FATTORI POSIZIONALI			Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.
Ricercata	0,5		
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
CARATT. INTRINSECHE			
Stato conservativo			
Realizzato da 20-30 anni		20	
Livello manutentivo			
Normale			Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 10 anni
Finiture			
normali			
Luminosità (uffici)			
Normale			(≈ 1/8 sup. int.)
Distribuzione interna			
Accurata	1		
Totale		18,5	

Riepilogando il coefficiente globale di merito "K" è uguale a: - 18,50%.

V più probabile valore di mercato del bene

$$V = C \times V_m - K =$$

Sviluppando la formula otteniamo:

Capannone¹ = €/mq 800,00(V_m) - 18,5%(K)= 652,00 €/mq x Mq 1.311,28 (C)= € 854.954,56

Deposito = €/mq 700,00(V_m) - 18,5%(K)= 570,50 €/mq x Mq 81,71(C) = € 46.615,55

Uffici = €/mq 1.200,00(V_m) - 18,5%(K)= 978,00 €/mq x Mq 599,37(C) = € 586.183,86

Sommano = € 1.487.753,97

Nota 1= l'area scoperta non edificabile è stata valutata con importo a mq del valore medio del capannone (Tab. 1)

18. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA EDIFICABILE (Parte residua)

La superficie coperta residua edificabile (potenzialità edificatoria) si ottiene moltiplicando l'indice di copertura di zona per la Superf. del lotto, al netto della superficie già edificata .

Sviluppando si ottiene:

$$Mq\ 22.592,00 \times 0,60 = Mq\ 13.552,20 - Mq\ 800,00 = Mq\ 12.775,20 \text{ area residua edificabile}$$

dove:

$Mq\ 22.592,00$ = Superficie complessiva del lotto

$0,60$ = Indice di copertura Zona industriale D1

$Mq\ 800$ = Area edificata da detrarre

Dall'indagine effettuata presso il Cipnes di Olbia (Consorzio Industriale) i valori praticati nel mercato locale per la cessione delle 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.

Riepilogando si ritiene equo assumere per l'area edificabile il valore massimo di € /mq 75,00 praticato dal consorzio industriale.

Pertanto il valore dell'area residua edificabile è pari a :

$$Mq\ 12.775,20 \times \text{€}/\text{mq}\ 75,00 = \text{€}\ 958.140,00$$

19. RIEPILOGO DATI DI STIMA

Sulla base di quanto su esposto si riepilogano i seguenti valori di stima :

- Valore di mercato del bene = € + 1.487.753,97
- Valore dell'area edificabile residua = € + 958.140,00
- Spese per la regolarizzazione dell'immobile = € - 41.000,00

$$\text{Totale} = \text{€}\ 2.404.893,97 \text{ (valore compendio immobiliare)}$$

20. CONCLUSIONI:

Sulla scorta della documentazione agli atti e in ragione di quanto analizzato nel presente elaborato peritale si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia pari a € 2. 404.893,97 in cifra tonda € 2.405.000,00 (euro duemilioni quattrocentocinquemila/00)

21. ALLEGATI:

- Allegato 1: Localizzazione urbanistica
- Allegato 2: Localizzazione catastale ;
- Allegato 3: Banca dati quotazioni O.M.I. (Osservatorio mercato immobiliare)
- Allegato 4: Planimetria inquadramento Zona O.M.I.
- Allegato 5: Visure catastali
- Allegato 6: planimetrie catastali
- Allegato 7: n. 7 foto dei luoghi

Olbia, 28/09/2018

Il Tecnico

(Geom. Sechi Giovanni Maria)