

Ing. Elisabetta Muntoni - [REDACTED]

[REDACTED] tel [REDACTED]

**RELAZIONE DI PERIZIA INERENTE LA
VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI
PROPRIETÀ DELLA [REDACTED]**

Marzo 2022

**Il Consulente Tecnico
Ing. Elisabetta Muntoni**

[REDACTED], tel [REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA INERENTE LA VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA [REDACTED]

Relazione di perizia relativa ai beni immobili del Concordato n°16/2021 “ [REDACTED] ” con sede in [REDACTED]

PREMESSE

In data 17 Gennaio 2022 la sottoscritta Dott. Ing. Elisabetta Muntoni, nata a Cagliari il 29/01/1971 con studio in [REDACTED], C.F. [REDACTED] iscritta all’Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° [REDACTED], consulente tecnico presso il Tribunale di Cagliari, è stata incaricata dall’amministratore della società [REDACTED], di redigere Consulenza Tecnica per rispondere al seguente quesito:

- *Previo sopralluogo e rilievo delle unità immobiliari pertinenti la Società in Concordato, stimi il valore commerciale dei seguenti immobili con riferimenti alla liceità edilizia:
Olbia - Via dell’Acquedotto Romano - Via Torino così identificati:
NCEU Foglio 37, particella 1052 sub 121;
NCEU Foglio 37, particella 1052 sub 122;
NCEU Foglio 37, particella 1052 sub 123;
NCEU Foglio 37, particella 1052 sub 124.*

La sottoscritta, previo contatto telefonico con il [REDACTED] [REDACTED] al fine di evadere l’incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali, che sono

[REDACTED]

proseguite: con le verifiche presso gli Uffici Tecnici Comunali e con i necessari sopralluoghi sul posto svolti in data 25 Gennaio 2022 alla presenza del collaboratore della scrivente, Geom [REDACTED]. In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati la sottoscritta precisa quanto segue:

CONSISTENZA IMMOBILIARE

L'incarico affidato alla sottoscritta riguarda la stima dei seguenti immobili:

Comune di Olbia

Lotto 1) Quota pari al 100% dell'immobile sito in Comune di Olbia (OT) in Via Torino n° 38, censito al Catasto Fabbricati al Foglio n.37 particella n.1052 sub 121, rendita 1.032,91; categoria A/10, 4 vani, piano 2;

Lotto 2) Quota pari al 100% dell'immobile sito in Comune di Olbia (OT) in Via Acquedotto Romano n° 22/24, censito al Catasto Fabbricati al Foglio n.37 particella n.1052 sub 122, rendita 4389.88; categoria A/10, 17 vani, piano 2;

Lotto 3) Quota pari al 100% dell'immobile sito in Comune di Olbia (OT) in Via Torino n° 38, censito al Catasto Fabbricati al Foglio n.37 particella n.1052 sub 123, rendita 1.936,71; categoria A/10, 7,5 vani, piano 2;

Lotto 4) Quota pari al 100% dell'immobile sito in Comune di Olbia (OT) in Via Acquedotto Romano n° 21c/21d, censito al

**Catasto Fabbricati al Foglio n.37 particella n.1052 sub 124,
rendita 2.582,28; categoria A/10, 10 vani, piano 2;**

PROVENIENZA

La parte relativa alla provenienza degli immobili, la relazione notarile, nonché la verifica delle iscrizioni e trascrizioni, è stata redatta dal notaio Dott.ssa [REDACTED] la cui documentazione inviata alla scrivente è riportata in allegato (All. 1) e di cui si allega l'estratto di quanto ricevuto.

Provenienza

- **Atto di compravendita** a rogito del dott. [REDACTED], notaio in Cagliari il 16 dicembre 2003, repertorio n. 138.652 raccolta n. 25.583, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 22 dicembre 2003 ai n.ri R.G. 15.114 R.P. 10.489. contro la società [REDACTED] (5) s.r.l. ed a favore di [REDACTED]
- **Decreti di trasferimento** immobili a favore di [REDACTED] (5) s.r.l. e contro [REDACTED] trascritti dal Tribunale di Tempio Pausania, presso la Conservatoria di Tempio Pausania, il 6 dicembre 2002 ai numeri:
 1. R.G. 13581 R.P. 10356, con atto giudiziario del 15 novembre 2002 al repertorio n.822/2002 per il subalterno 124;

[REDACTED] tel [REDACTED]

2. R.G. 13583 R.P. 10358, con atto giudiziario del 15 novembre 2002 al repertorio n.824/2002 per il subalterno 121;

3. R.G. 13584 R.P. 10359, con atto giudiziario del 15 novembre 2002 al repertorio n.825/2002 per il subalterno 122;

4. R.G. 13585 R.P. 10360, con atto giudiziario del 15 novembre 2002 al repertorio n.826/2002 per il subalterno 123;

- **atto di Fusione per incorporazione** da [REDACTED] a [REDACTED] del 12/11/1990 reg gen. n°7410 e Reg Part. 5470, variata in data 16/12/2005, recante il trasferimento dei subalterni provvisori (i quali devono essere oggetto di cancellazione in quanto sono stati sostituiti dagli attuali 121,122,123 e 124), ma comunque identificabile con denuncia di accatastamento all'UTE di Sassari il 3/07/1986 con scheda 2763/A, partita 8010, foglio 37, particella 1052, subalterni nn°76, 77, 78, 79,93, 95, 104, 105, 60, 61, 62, 63, 6, 7, 8, 9, 29.

Catastale.

Gli immobili risultano catastalmente intestati a:

- [REDACTED] [REDACTED] con sede in CAGLIARI - p. iva [REDACTED] - Proprietà per 1/1

Mappali Terreni Correlati

- Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 37 - Particella 1052.

[REDACTED]

GRAVAMI SUGLI IMMOBILI

L'amministratore della Società in Concordato, ha dato incarico al Notaio Dott.ssa [REDACTED] presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Sassari - Tempio Pausania, per verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli.

Il risultato delle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. e presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari - Tempio Pausania, è riportato nella relazione notarile prodotta dal notaio alla quale integralmente si rimanda.

Per quanto attualmente in possesso della scrivente **(All.1)**, si evince quanto segue:

Gravami.

Pignoramento trascritto a Tempio Pausania, Reg. Generale 4125, Reg. Particolare 3064, del 16/06/1997

A favore: istituto bancario [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Immobile censiti all'N.C.E.U. del Comune di Olbia:

Foglio 37 particella 1052, sub. 79, 93, 95, 104, 105, **121, 122, 123, 124.**

Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 09/01/2003 Servizio di P.I. di TEMPIO PAUSANIA Registro particolare n. 3 Registro generale n. 264 Tipo di atto:

[REDACTED] tel [REDACTED]

0725 - RESTRIZIONE DEI BENI ANNOTAZIONE presentata il 09/01/2003 Servizio di P.I. di TEMPIO PAUSANIA Registro particolare n. 4 Registro generale n. 265 Tipo di atto:

0725 - RESTRIZIONE DEI BENI ANNOTAZIONE presentata il 09/01/2003 Servizio di P.I. di TEMPIO PAUSANIA Registro particolare n. 5 Registro generale n. 266 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI ANNOTAZIONE presentata il 09/01/2003 Servizio di P.I. di TEMPIO PAUSANIA Registro particolare n. 6 Registro generale n. 267 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI ANNOTAZIONE presentata il 09/01/2003 Servizio di P.I. di TEMPIO PAUSANIA Registro particolare n. 7 Registro generale n. 268 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI.

- **Ipoteca concessione amministrativa /riscossione** iscritta a - Tempio Pausania il 10/05/2016, Reg. Generale 3551, Reg. Particolare 62, [REDACTED] del 06/05/2016 rep. 2562/2516

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Immobile censiti all'N.C.E.U. del Comune di Olbia:

Foglio 34 particella 1052, sub. 121, 122, 123, 124

- per la quota di 1/1 della proprietà

Capitale € 2.620.231,06 - Totale € 5.240.462,12-

[REDACTED]

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E LORO DESCRIZIONE

I beni in esame sono così identificati e descritti, come riportato anche nell'allegato fotografico (All. 2).

Le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico è riportato in allegato (All. 3).

Lotto 1) Quota pari al 100% dell'immobile sito in Comune di Olbia (OT) in Via Torino n° 38, censito al Catasto Fabbricati al Foglio n.37 particella n.1052 sub 121, rendita 1.032,91; categoria A/10, 4 vani, piano 2;

L'immobile è situato nel centro di Olbia in uno stabile costituito da sei piani fuori terra con ingressi multipli sia dalla via Torino che dalla Via Acquedotto Romano (Foto da n°1 a n°8)

Dalla via Torino al civico 38, tramite scala interna ed ascensore si raggiunge il secondo piano dove sulla sinistra per chi sale è ubicato l'immobile di cui al lotto 1.

L'unità immobiliare si compone di ingresso disimpegno, tre uffici, un ripostiglio, un bagno dotato di antibagno (Foto da n°9 a n°22).

Le finiture esistenti sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: uffici e disimpegno con mattonelle in gres 30 cm x 30 cm (Foto da n°10 a n°14); antibagno bagno e ripostiglio: con mattonelle in gres 20 cm x 20 cm (Foto da n°10 a n°14)

RIVESTIMENTI: antibagno bagno e ripostiglio: piastrelle 20 cm x 20 cm fino ad un'altezza di circa 2,00 m; Lo stato di manutenzione è scarso. Le rimanenti pareti sono intonacate e tinteggiate.

PARTIZIONI INTERNE: le partizioni interne sono in muratura intonacate e tinteggiate. Nei bagni e nelle ripostiglio, oltre il rivestimento in mattonelle sono intonacate e tinteggiate. Lo stato di manutenzione è scarso.

INFISSI: interni in legno (**Foto n°9-15-17**), esterni: alluminio e vetro camera senza avvolgibili.

INFILTRAZIONI: si riscontrano abbondanti risalite capillari in ogni ufficio;

SANITARI: antibagno 2 lavabi; bagno: vaso e bidet; Le rubinetterie non sono a miscelatore, il tutto in mediocre stato di manutenzione.

IMPIANTI: L'impianto elettrico è per la quasi totalità realizzato sotto traccia (**Foto n°22**).

L'impianto di condizionamento è a pompa di calore in ogni ufficio (**Foto n°20**). L'impianto idrico è completo, e il riscaldamento dell'acqua sanitaria è assicurata da boyler (**Foto n°21**); e' presente l'impianto citofonico (**Foto n°22**); il tutto in mediocre stato di manutenzione.

Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti.

[REDACTED]; tel [REDACTED]

Si segnala una servitù di passaggio di uno scarico delle abitazioni sovrastanti, mascherata da cartongesso nel disimpegno centrale.

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto (**All. 4**) è pari a **82,24 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
Subject Via Torino 38			
Subalterno 121			
Piano secondo			
Locale di deposito	8,49	0,50	4,25
Ufficio	77,99	1,00	77,99
		Totale	82,24

Lotto 2) Quota pari al 100% dell'immobile sito in Comune di Olbia (OT) in Via Acquedotto Romano n° 22/24, censito al Catasto Fabbricati al Foglio n.37 particella n.1052 sub 122, rendita 4389.88; categoria A/10, 17 vani, piano 2;

L'immobile è situato nel centro del Comune di Olbia in uno stabile costituito da sei piani fuori terra con ingressi multipli sia dalla via Torino che dalla Via Acquedotto Romano (**Foto da n°1 a n°8**)

Dalla via Acquedotto Romana dal civico 24 e 22, tramite scala interna ed ascensore si raggiunge il secondo piano dove sulla sinistra per chi sale è ubicato l'immobile di cui al **lotto 2 (Foto da n°23 a n°68)**

[REDACTED]

L'unità immobiliare si sviluppa lungo la direttrice Nord-Sud e possono essere individuate due porzioni denominate Ala Nord e Sud rispetto all'ingresso di cui la scala al civico 24.

Ala Sud

Si compone di ingresso/disimpegno, sei uffici, un ripostiglio, un bagno dotato di antibagno **(Foto da n°23 a n°40)**.

Ala Nord

Si compone di ingresso/disimpegno, otto uffici, due bagni dotati di antibagno **(Foto da n°40 a n°68)**.

Si riscontra la presenza di un lastrico solare non di pertinenza dell'immobile accessibile comunque da una portafinestra con maniglie antipanico **(Foto n°26,38,40,42)**.

Le finiture esistenti sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: uffici e disimpegno con mattonelle in gres 30 cm x 30 cm **(Foto n°36)**; antibagno bagno e ripostiglio: con mattonelle in gres 30 cm x 30 cm **(Foto n°29,30, n°47)**; in numerosi uffici le pavimentazioni sono saltate **(Foto n°68)** e i massetti bussano a vuoto.

RIVESTIMENTI: antibagno, bagno: piastrelle 30 cm x 30 cm fino ad un'altezza di circa 2,00 m; Lo stato di manutenzione è pessimo. Le rimanenti pareti sono intonacate e tinteggiate.

PARTIZIONI INTERNE: le partizioni interne sono in muratura intonacate e tinteggiate. Nei bagni, oltre il rivestimento in mattonelle sono intonacate e tinteggiate. Lo stato di manutenzione è pessimo.

INFISSI: interni in legno (Foto n°23,24,33), esterni: alluminio e vetro camera senza avvolgibili (Foto n°25,28,44,48), Alcuni dotati di grata in ferro.

INFILTRAZIONI: si riscontrano diffuse risalite capillari negli uffici, nei disimpegni (Foto n°28,38,51,56,58,), infiltrazioni idriche dal piano superiore negli uffici e nei bagni (Foto n°63,64,65,66).

LESIONI: in alcuni ambienti sono presenti lesioni strutturali sulle murature e nella pavimentazione che richiedono un intervento di messa in sicurezza strutturale (Foto n°50,67,68)

SANITARI: nel primo bagno: antibagno 1 lavabo; bagno: vaso, bidet, lavabo; nel secondo bagno: antibagno 1 lavabo; bagno: vaso, bidet, lavabo; nel terzo bagno: antibagno 1 lavabo; bagno: vaso, bidet, lavabo; Le rubinetterie non sono a miscelatore, il tutto in pessimo stato di manutenzione.

IMPIANTI: L'impianto elettrico è realizzato parte sotto traccia e parte in canaletta (Foto n° 33, 51, 58).

L'impianto di riscaldamento è realizzato da radiatori elettrici in ogni ufficio (Foto n°25, 35, 48, 49, 53, 56, 58, 60 61). L'impianto idrico è completo, e il riscaldamento dell'acqua sanitaria è assicurata da boiler (Foto n°31); è presente l'impianto citofonico (Foto n°26, 52); il tutto in pessimo stato di manutenzione.

[REDACTED] tel [REDACTED]

Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti.

Si segnalano diverse servitù di passaggio di scarichi dalle abitazioni sovrastanti in diversi ambienti.

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto (All. 4) è pari a **385,05 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
Subject Via Acquedotto 24-22			
Subalterno 122			
Piano secondo			
Locale di deposito	3,99	0,50	2,00
Ufficio	383,05	1,00	383,05
Totale			385,05

Lotto 3) Quota pari al 100% dell'immobile sito in Comune di Olbia (OT) in Via Torino n° 38, censito al Catasto Fabbricati al Foglio n.37 particella n.1052 sub 123, rendita 1.936,71; categoria A/10, 7,5 vani, piano 2;

L'immobile è situato nel centro del Comune di Olbia in uno stabile costituito da sei piani fuori terra con ingressi multipli sia dalla via Torino che dalla Via Acquedotto Romano **(Foto da n°1 a n°8)**

Dalla via Torino al civico 38, tramite scala interna ed ascensore si raggiunge il secondo piano dove sulla destra per chi sale è ubicato l'immobile di cui al **lotto 3**.

[REDACTED]

L'unità immobiliare si compone di ingresso disimpegno, sei uffici, un ripostiglio, un bagno dotato di antibagno ed un bagno privo di antibagno **(Foto da n°69 a n°88)**.

Si riscontra la presenza di un lastrico solare non di pertinenza dell'immobile accessibile comunque da una portafinestra con maniglie antipanico **(Foto n°71, 72)**;

Le finiture esistenti sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: uffici, disimpegno antibagno bagno e ripostiglio con mattonelle in gres 30 cm x 30 cm **(Foto n°70, 71, 73, 82 84)**;

RIVESTIMENTI: antibagno e bagni : piastrelle 20 cm x 20 cm fino ad un'altezza di circa 2,00 m; Lo stato di manutenzione è scarso. Le rimanenti pareti sono intonacate e tinteggiate.

PARTIZIONI INTERNE: le partizioni interne sono in muratura intonacate e tinteggiate, nel ripostiglio due pareti sono anche in vetromattone. Nei bagni, oltre il rivestimento in mattonelle sono intonacate e tinteggiate. Lo stato di manutenzione è scarso.

INFISSI: interni in legno **(Foto n°69-70-75-76)**, esterni: alluminio e vetro camera senza avvolgibili. Alcuni dotati di grata in ferro.

INFILTRAZIONI: si riscontrano risalite capillari in ogni ufficio **(Foto n°71, 74, 76, 79, 80)**; infiltrazioni idriche dal piano superiore negli uffici e nei bagni **(Foto n°81, 83, 88)**

LESIONI: in alcuni ambienti sono presenti lesioni solai e lesioni nelle murature (**Foto n°83, 88, 89**)

SANITARI: antibagno 1 lavabo; bagni: vaso e bidet; nel secondo bagno : vaso, bidet e lavabo (**Foto n°82**). In ogni ufficio è presente un lavabo (**Foto n° 76, 79, 80**).

Le rubinetterie non sono a miscelatore, il tutto in mediocre stato di manutenzione.

IMPIANTI: L'impianto elettrico è per la quasi totalità realizzato sotto traccia.

L'impianto di condizionamento è a pompa di calore in ogni ufficio (**Foto n°80**). L'impianto idrico è completo, e il riscaldamento dell'acqua sanitaria è assicurata da boyler; e' presente l'impianto citofonico; il tutto in mediocre stato di manutenzione.

Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti.

Si segnalano diverse servitù di passaggio di scarichi dalle abitazioni sovrastanti in diversi ambienti.

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto (**All. 4**) è pari a **141,45 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

[REDACTED] tel [REDACTED]

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
Subject Via Torino 38			
Subalterno 123			
Piano secondo			
Locale di deposito	5,14	0,50	2,57
Ufficio	138,88	1,00	138,88
		Totale	141,45

Lotto 4) Quota pari al 100% dell'immobile sito in Comune di Olbia (OT) in Via Acquedotto Romano n° 21c/21d, censito al Catasto Fabbricati al Foglio n.37 particella n.1052 sub 124, rendita 2.582,28; categoria A/10, 10 vani, piano 2;

L'immobile è situato nel centro del Comune di Olbia in uno stabile costituito da sei piani fuori terra con ingressi multipli sia dalla via Torino che dalla Via Acquedotto Romano **(Foto da n°1 a n°8)**

Dalla via Acquedotto Romana dal civico 21c e 21d, tramite scala interna ed ascensore si raggiunge il secondo piano dove è ubicato l'immobile di cui al **lotto 4 (Foto da n°90 a n°117).**

L'unità immobiliare si compone di ingresso disimpegno, otto uffici, un ripostiglio, un archivio, due bagni dotati di antibagno.

Si riscontra la presenza di un lastrico solare non accessibile di pertinenza dell'immobile e di un terrazzino accessibile comunque da una portafinestra con maniglie antipanico anche se ad una quota superiore di circa 20 cm rispetto al pavimento dell'piano **(Foto n°98, 107,108, 115);**

Le finiture esistenti sono di seguito descritte:

[REDACTED]

PAVIMENTI: uffici, disimpegno, ripostiglio con mattonelle in gres 30 cm x 30 cm (**Foto n°94-95-96**); antibagno bagno : con mattonelle in gres 20 cm x 20 cm (**Foto n°103, 104, 105**); Terrazino con mattonelle in gres 7,50 cm x 15 cm (**Foto n°108**)

RIVESTIMENTI: antibagno, bagno: piastrelle 20 cm x 20 cm fino ad un'altezza di circa 2,00 m; Lo stato di manutenzione è scarso. Le rimanenti pareti sono intonacate e tinteggiate.

PARTIZIONI INTERNE: le partizioni interne sono in muratura intonacate e tinteggiate. Nei bagni, oltre il rivestimento in mattonelle sono intonacate e tinteggiate. Lo stato di manutenzione è scarso.

INFISSI: interni in legno (**Foto n° 94, 100, 101, 103**), esterni: alluminio e vetro camera senza avvolgibili (**Foto n° 94, 97, 113, 114,)**.

INFILTRAZIONI: si riscontrano risalite capillari negli uffici, nei disimpiegni (**Foto n°97, 102, 107, 110, 113**), infiltrazioni idriche dal piano superiore negli uffici (**Foto n°99**)

SANITARI: nel primo bagno: antibagno 1 lavabo; bagno: vaso; nel secondo bagno: antibagno 1 lavabo; bagno: vaso; Le rubinetterie non sono a miscelatore, il tutto in mediocre stato di manutenzione.

IMPIANTI: L'impianto elettrico è realizzato parte sotto traccia e parte in canaletta (**Foto n° 94, 100**).

[REDACTED] tel [REDACTED]

L'impianto di condizionamento è a pompa di calore in ogni ufficio (**Foto n°95-97-109-116**). L'impianto idrico è completo, e il riscaldamento dell'acqua sanitaria è assicurata da boyler; è presente l'impianto citofonico (**Foto n°92**); il tutto in mediocre stato di manutenzione.

Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti.

Si segnalano diverse servitù di passaggio di scarichi dalle abitazioni sovrastanti in diversi ambienti.

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto (**All. 4**) è pari a **221,91 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
Subject Via Acquedotto 21 c-d			
Subalterno 124			
Piano secondo			
Terrazze	70,34	0,15	10,55
Locale di deposito	10,80	0,50	5,40
Ufficio	205,96	1,00	205,96
		Totale	221,91

**INDIVIDUAZIONE DI DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE E
DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI COMPIUTI.**

La scrivente ha eseguito l'accesso agli atti presso gli uffici tecnici del Comune di Olbia per visionare le progettazioni depositate in Comune e verificare la conformità urbanistica degli immobili.

Consultando il report della destinazione urbanistica (All. 5), si ottiene che la costruzione ricade in zona B 1.1. del Comune di Olbia, in zona vincolata ai sensi degli artt. 136, 157 e della Legge 42/2004, con presenza di vincolo archeologico della soprintendenza.

Dalla ricerca presso l'ufficio tecnico Comunale si sono inoltre riscontrate le seguenti pratiche (All. 6):

**INDIVIDUAZIONE DI DIFFORMITÀ DI
COSTRUZIONE E DI EVENTUALI ABUSI
EDILIZI COMPIUTI.**

La scrivente ha eseguito l'accesso agli atti presso gli uffici tecnici del comune di Olbia per visionare le progettazioni depositate in Comune e verificare la conformità urbanistica degli immobili.

Dalla ricerca presso l'ufficio tecnico Comunale si sono riscontrate le seguenti pratiche (All. 4):

- ✚ **Concessione edilizia n° 267 del 05 agosto 1978** per la costruzione di un edificio in via Torino comprendente un piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto, piano quinto e sotto tetto rilasciata a [REDACTED].

✚ **Variante in corso d'opera 168 del 17/12/1981** con tale variante venivano assentite variazioni ai piani: piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto, piano quinto e sotto tetto rilasciata a [REDACTED], volturata poi a [REDACTED]

✚ **Concessione in sanatoria n° 3813 del 11/06/1987.**

Rilasciata alla [REDACTED]. Con tale concessione venivano assentite opere ubicate al piano primo, secondo, quinto e sesto realizzate in difformità alle concessioni rilasciate. In particolare il piano secondo, originariamente destinato a parcheggio **con altezza pari a 2,50 m**, veniva destinato ad uso Uffici.

Dalla lettura degli atti reperiti presso gli uffici comunali si riscontra che nella convenzione del 27/07/1978 redatta per il rilascio della concessione edilizia si legge al punto 2" *Che i parcheggi indicati al piano terra e primo rispetto alla via Acquedotto siano di fatto resi pubblici, mediante impegno preso innanzi al Segretario Comunale."*

Successivamente nella lettera di Impegno del 12/09/1978 riguardo al punto 2 si riscontra" *Che venga adibita a parcheggio una superficie non inferiore a quella prevista nelle norme del Regolamento Edilizio di Olbia."*

Successivamente nella variante **n°168 del 17/12/1981** si riscontra ancora: *"A condizione vengano fatte Salve le precedenti condizioni di licenza".*

La sottoscritta nulla può dire **sul reale adempimento degli impegni presi a condizione del rilascio della concessione edilizia.**

Da un confronto tra l'ultima progettazione approvata, **Concessione in sanatoria n° 3813 del 11/06/1987** e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità:

Lotto 1) Quota pari al 100% dell'immobile sito in Comune di Olbia (OT) in Via Torino n° 38, censito al Catasto Fabbricati al Foglio n.37 particella n.1052 sub 121, rendita 1.032,91; categoria A/10, 4 vani, piano 2;

- Diversa partizione interna degli uffici e dei bagni;
- Parte del pianerottolo della scala dell'ingresso è stato annesso all'immobile;
- La superficie lorda misurata dell'immobile (86,84 mq) è inferiore del 5,10% rispetto alle aree lorde riportate dalle planimetrie di progetto.
- Le dimensioni ed il posizionamento delle finestre risultano difformi a quanto assentito;
- Diversa disposizione di alcuni ambienti rispetto al lotto 3 adiacente: annessione di alcuni vani e diversa tramezzatura.

Le parti condominiali devono essere retrocesse al condominio, mentre per le aperture nei prospetti è necessario eseguire un accertamento di conformità in cui verranno comunicate anche le partizioni interne e la nuova disposizione dei bagni.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni dall'ufficio tecnico comunale in fase di ripresa dell'intera istruttoria della pratica.

Si specifica che la scrivente non ha effettuato una valutazione della conformità degli immobili senza presentare alcuna pratica presso il

Comune di Olbia. Pertanto tutte le considerazioni svolte sulle modalità e sulla possibilità di sanare le difformità riscontrate saranno realmente appurate nel momento in cui l'ufficio tecnico dovesse esaminare la pratica di accertamento. Tutto ciò quindi salvo diverse indicazioni dall'Ufficio tecnico di Olbia, nonché da enti terzi (Soprintendenza, Ufficio Tutela del Paesaggio eventualmente coinvolti) in sede di presentazione delle pratiche.

Lotto 2) Quota pari al 100% dell'immobile sito in Comune di Olbia (OT) in Via Acquedotto Romano n° 22/24, censito al Catasto Fabbricati al Foglio n.37 particella n.1052 sub 122, rendita 4389.88; categoria A/10, 17 vani, piano 2;

- Diversa partizione interna degli uffici e dei bagni;
- Parte dei pianerottoli delle scale dell'ingresso sono stati annessi all'immobile;
- La superficie lorda misurata dell'immobile è inferiore rispetto alle aree lorde riportate dalle planimetrie di progetto.
- Le dimensioni delle finestre risultano difformi a quanto assentito;
- Diversa disposizione di alcuni ambienti rispetto al lotto 3 adiacente: annessione di alcuni vani e diversa tramezzatura.

Le parti condominiali devono essere retrocesse al condominio, mentre per le aperture nei prospetti è necessario eseguire un accertamento di conformità in cui verranno comunicate anche le partizioni interne e la nuova disposizione dei bagni.

[REDACTED] tel [REDACTED]

Tutto ciò salvo diverse indicazioni dall'ufficio tecnico comunale in fase di ripresa dell'intera istruttoria della pratica.

Si specifica che la scrivente non ha effettuato una valutazione della conformità degli immobili senza presentare alcuna pratica presso il Comune di Olbia. Pertanto tutte le considerazioni svolte sulle modalità e sulla possibilità di sanare le difformità riscontrate saranno realmente appurate nel momento in cui l'ufficio tecnico dovesse esaminare la pratica di accertamento. Tutto ciò quindi salvo diverse indicazioni dall'Ufficio tecnico di Olbia, nonché da enti terzi (Soprintendenza, Ufficio Tutela del Paesaggio eventualmente coinvolti) in sede di presentazione delle pratiche.

Lotto 3) Quota pari al 100% dell'immobile sito in Comune di Olbia (OT) in Via Torino n° 38, censito al Catasto Fabbricati al Foglio n.37 particella n.1052 sub 123, rendita 1.936,71; categoria A/10, 7,5 vani, piano 2;

- Diversa partizione interna degli uffici e dei bagni;
- In un ufficio è stata annessa una superficie esterna ;
- Parte del pianerottolo della scala dell'ingresso è stato annesso all'immobile;
- La superficie lorda misurata dell'immobile (144,22 mq) è inferiore del 5,5 % rispetto alle aree lorde riportate dalle planimetrie di progetto.
- Le dimensioni delle finestre risultano difformi a quanto assentito;

[REDACTED]

- Diversa disposizione di alcuni ambienti rispetto al lotto 1 adiacente: cessione di alcuni vani e diversa tramezzatura.
- Annessione di una parte di balcone ad un vano ufficio.

Le parti condominiali devono essere retrocesse al condominio, mentre per le aperture nei prospetti è necessario eseguire un accertamento di conformità in cui verranno comunicate anche le partizioni interne e la nuova disposizione dei bagni. Da valutare la possibilità di sanare l'aumento di volume: poiché non si hanno notizie circa la disponibilità di volumetria residua per tutto il fabbricato, gli incrementi volumetrici sono da valutarsi con riferimento all'intero immobile.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni dall'ufficio tecnico comunale in fase di ripresa dell'intera istruttoria della pratica.

Si specifica che la scrivente non ha effettuato una valutazione della conformità degli immobili senza presentare alcuna pratica presso il Comune di Olbia. Pertanto tutte le considerazioni svolte sulle modalità e sulla possibilità di sanare le difformità riscontrate saranno realmente appurate nel momento in cui l'ufficio tecnico dovesse esaminare la pratica di accertamento. Tutto ciò quindi salvo diverse indicazioni dall'Ufficio tecnico di Olbia, nonché da enti terzi (Soprintendenza, Ufficio Tutela del Paesaggio eventualmente coinvolti) in sede di presentazione delle pratiche.

Lotto 4) Quota pari al 100% dell'immobile sito in Comune di Olbia (OT) in Via Acquedotto Romano n° 21c/21d, censito al Catasto

**Fabbricati al Foglio n.37 particella n.1052 sub 124, rendita 2.582,28;
categoria A/10, 10 vani, piano 2;**

- Diversa partizione interna degli uffici e dei bagni;
- In un ufficio una superficie è stata adibita a terrazzino realizzando due muri perimetrali dell'immobile in maniera difforme al condono;
- Un vano scala è stato annesso completamente all'immobile;
- Parte di un pianerottolo di una scala è stato annesso all'immobile;
- La superficie lorda misurata dell'immobile è inferiore del 2,18 % rispetto alle aree lorde riportate dalle planimetrie di progetto.
- Sono state aperte 5 finestre ed una porta finestra, ed altre finestre risultano diverse.

Le parti condominiali devono essere retrocesse al condominio, mentre per le aperture nei prospetti è necessario eseguire un accertamento di conformità in cui verranno comunicate anche le partizioni interne e la nuova disposizione dei bagni.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni dall'ufficio tecnico comunale in fase di ripresa dell'intera istruttoria della pratica.

Si specifica che la scrivente non ha effettuato una valutazione della conformità degli immobili senza presentare alcuna pratica presso il Comune di Olbia. Pertanto tutte le considerazioni svolte sulle modalità e sulla possibilità di sanare le difformità riscontrate saranno realmente appurate nel momento in cui l'ufficio tecnico dovesse esaminare la

pratica di accertamento. Tutto ciò quindi salvo diverse indicazioni dall'Ufficio tecnico di Olbia, nonché da enti terzi (Soprintendenza, Ufficio Tutela del Paesaggio eventualmente coinvolti) in sede di presentazione delle pratiche.

Per rendere conforme lo stato dei luoghi alla **Concessione in sanatoria n° 3813 del 11/06/1987**, oltre la retrocessione di aree condominiali indebitamente annesse, è necessario eseguire un accertamento di conformità il cui costo complessivo indicativo, comprese le opere ammonta, a circa **10.000,00 €**, inclusi oneri tecnici.

Come da descrizione dei luoghi l'altezza interna degli uffici è pari a 2,50 m. Anche se i locali sono stati condonati, non è possibile a parere della scrivente ottenere il certificato di agibilità degli stessi in quanto l'altezza minima degli uffici per le norme sanitarie nazionali è pari a 2,70 m.

La presenza della altezza dei locali pari a 2,50 m implica un sensibile diminuzione di valore degli immobili come poi esplicitato in avanti.

CONFORMITA' CATASTALE

Lotto 1) Quota pari al 100% dell'immobile sito in Comune di Olbia (OT) in Via Torino n° 38, censito al Catasto Fabbricati al Foglio n.37 particella n.1052 sub 121, rendita 1.032,91; categoria A/10, 4 vani, piano 2;

Lo stato catastale e quello reale coincidono.

Lotto 2) Quota pari al 100% dell'immobile sito in Comune di Olbia (OT) in Via Acquedotto Romano n° 22/24, censito al Catasto Fabbricati al Foglio n.37 particella n.1052 sub 122, rendita 4389.88; categoria A/10, 17 vani, piano 2;

Lo stato catastale e quello reale coincidono.

Lotto 3) Quota pari al 100% dell'immobile sito in Comune di Olbia (OT) in Via Torino n° 38, censito al Catasto Fabbricati al Foglio n.37 particella n.1052 sub 123, rendita 1.936,71; categoria A/10, 7,5 vani, piano 2;

Lo stato catastale e quello reale coincidono.

Lotto 4) Quota pari al 100% dell'immobile sito in Comune di Olbia (OT) in Via Acquedotto Romano n° 21c/21d, censito al Catasto Fabbricati al Foglio n.37 particella n.1052 sub 124, rendita 2.582,28; categoria A/10, 10 vani, piano 2;

Lo stato catastale e quello reale coincidono.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.

CRITERI E METODI DI STIMA

✚ Criterio e metodo di stima adottato

Il valore attuale dell'immobile è determinato dal valore di mercato del bene al netto dei costi necessari per regolarizzare urbanisticamente l'immobile.

Lo scopo di tale valutazione è quello di determinare il Valore di mercato così definito:

“Il Valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza, e senza alcuna costrizione.

Nella pratica corrente si ricorre spesso al procedimento di stima sintetico di tipo monoparametrico, basato sull’impiego di un solo parametro (principalmente il mq) preso come termine di paragone, che viene messo in un rapporto di proporzionalità diretta con il Valore di mercato cercato. L’utilizzo di tale metodo è spesso dettato dalla carenza di informazioni sulle compravendite immobiliari, pertanto al Valore che si ricava spesso in base all’esperienza del perito, vengono apportate delle modifiche attraverso l’impiego di parametri correttivi che però hanno la caratteristica di essere del tutto arbitrari.

Dato che lo scopo della stima è quello di fornire dei valori che siano il più possibile scevri da valutazioni soggettive, si applica il procedimento di stima internazionale “International Valuation Standard” a noi più utile, che è il *market approach* (metodo del confronto di mercato).

Al contrario della stima monoparametrica il *market approach* prende in considerazione più caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti, etc.), consentendo una stima meno soggetta a scelte arbitrarie del perito.

Per eseguire la stima con il market approach si individuano delle unità immobiliari da utilizzare come comparabili simili per tipologia, localizzazione, e vetustà. Una volta individuati i comparabili si compila una tabella nella quale vengono inseriti i dati relativi ai comparabili stessi e all'immobile oggetto della stima, si procede quindi al calcolo del prezzo marginale della data del contratto, della superficie principale, delle superfici secondarie e delle caratteristiche. Noti questi dati è possibile compilare una tabella delle valutazioni con le correzioni da apportare a ciascun comparabile che permetterà di determinare i valori di mercato corretti per ciascun comparabile. Il Valore di mercato cercato si otterrà dalla media dei valori di mercato corretti.

La scelta dei comparabili è effettuata cercando nel mercato immobiliare, **reali** compravendite avvenute nei dodici mesi precedenti la stima o qualora non fossero a disposizione compravendite similare, nei due anni precedenti la stima.

Lotto 1) Quota pari al 100% dell'immobile sito in Comune di Olbia (OT) in Via Torino n° 38, censito al Catasto Fabbricati al Foglio n.37 particella n.1052 sub 121, rendita 1.032,91; categoria A/10, 4 vani, piano 2;

RICERCA COMPARABILI

La ricerca dei comparabili è stata eseguita sui fogli catastali nn 37-30-36-31 del Comune di Olbia verificando 9 possibili compravendite di immobili similari all'immobile oggetto di perizia di categoria A/10.

Sono stati rinvenuti 3 atti (All.7) di immobili compravenduti nelle vicinanze della via Torino, uno ad una distanza di circa 1.718 m nella via Aldo Moro, il secondo presso il Corso Umberto a 495 m ed il terzo sulla via Salviati a 1.354 m dall'immobile in stima. E' stato inoltre reperito un ulteriore atto di compravendita ma poiché la superficie del comparabile era molto difforme dall'immobile oggetto di perizia non è stato preso a base della stima.

I prezzi, desunti dagli atti, sono pari a 55.000,00 € per l'immobile sito in via via Aldo Moro (Comparabile A), 70.000,00 € per l'immobile sito in Corso Umberto (Comparabile B) e 100.000,00 € per l'immobile sito in Via Salviati (Comparabile C).

Una volta individuati tali comparabili è possibile compilare la tabella dei dati sottostante.

Le superfici riportate sono commerciali, intese al lordo delle murature desunte dagli atti sopra enunziati.

TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
Subject Via Torino 38			
Subalterno 121			
Piano secondo			
Locale di deposito	8,49	0,50	4,25
Ufficio	77,99	1,00	77,99
		Totale	82,24

TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI COMPARABILE A

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
Comparabile A -Via Aldo Moro.			
Piano primo			
Ufficio	51,38	1,00	51,38
Terrazza	49,83	0,15	7,47
Balconi anteriori	7,36	0,25	1,84
Totale			60,69

TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI COMPARABILE B

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
Comparabile B -Via corso Umberto			
Piano primo			
Ufficio	78,86	1,00	78,86
Terrazza	43,05	0,15	6,46
Totale			85,32

TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI COMPARABILE C

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
Comparabile C -Via Salviati			
Piano primo			
Ufficio	87,14	1,00	87,14
Deposito	9,27	0,50	4,64
Balconi anteriori	6,37	0,25	1,59

[REDACTED] tel [REDACTED]

Totale	93,37
---------------	--------------

Market Comparison Approach					
Tabella DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
Distanza dal subject (m)	1718	495	1354	0	
Prezzo (€)	55 000	70 000	100 000		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)	6,8	9,00	4,5		0% annuo
Data atto	07/10/2021	03/08/2021	15/12/2021	30/04/2022	
Superficie principale (mq)	51,38	78,86	87,14	77,99	Indice mercantile 1
Balconi (mq)	7,36		6,37		Indice mercantile 0,25
Depositi (mq)			9,27	8,49	Indice mercantile 0,50
Terrazze	49,83	43,05			Indice mercantile 0,15
Livello di Piano (n.)	1,0	1	1	2,00	Indice variazione piano 0,5%
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	2	0	0	1	costo impianto = 3,000 € vita economica = 10 anni
Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	3	0	4	1	Costo marginale da 0 a 1 = 5.000 € Costo marginale da 0 a 2 = 10.000 € Costo marginale da 0 a 3 = 15.000 € Costo marginale da 0 a 4 = 20.000 €

DATA DEL CONTRATTO

La data del contratto è rilevata assieme al prezzo di mercato al quale si riferisce; aggiorna alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale. Il segno del prezzo marginale della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo) perché la caratteristica è retrograda; il segno è positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

[REDACTED]

Nel nostro specifico caso i prezzi medi riscontrati negli atti sono tutti compresi tra agosto e dicembre del 2021 come da osservatorio della Agenzia delle Entrate per mq commerciale in Olbia alla data del primo semestre 2020 erano pari a 1.700,00 €/mq (medio), così come alla data del primo semestre 2021 erano pari 1.700,00 €/mq.

Conseguentemente non riscontrando variazioni sensibili di prezzo (All. 7), il parametro data non viene assunto nei seguenti calcoli.

SUPERFICIE PRINCIPALE

Si calcolano i prezzi marginali dei comparabili dividendo il valore di mercato per la propria superficie commerciale calcolate precedentemente.

Si considera come prezzo marginale il minore tra i tre.

Il prezzo marginale per il **Comparabile A** è pari a

$$55.000,00 \text{ €} / 60,369 \text{ mq} = \mathbf{906,18 \text{ €/mq}}$$

Per il **Comparabile B** si avrà

$$70.000,00 \text{ €} / 85,32 \text{ mq} = \mathbf{820,44 \text{ €/mq}}$$

Per il **Comparabile C** si avrà

$$100.000,00 \text{ €} / 93,37 \text{ mq} = \mathbf{1071,04 \text{ €/mq}}$$

Pertanto il prezzo marginale della superficie principale è € **820,44 €/mq.**

SUPERFICI SECONDARIE

Di seguito si calcolano i prezzi marginali delle superfici secondarie moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per il proprio rapporto mercantile.

Caratteristica Superficie Balconi		
SUB = pS1 * Indice Mercantile Balconi	€	205,12 €/mq
Caratteristica Superficie depositi		
SUB = pS1 * Indice Mercantile depositi	€	410,23 €/mq
Caratteristica Superficie cortile/Terrazze		
SUB = pS1 * Indice Mercantile cortile/terrazze	€	123,07 €/mq

LIVELLO DI PIANO

Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio multipiano. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva negativa o nulla.

Il comparabile A, B e C sono siti ad un piano primo mentre l'immobile oggetto di stima si trova ad un secondo piano godendo così di maggiore illuminazione.

Il prezzo marginale del livello di piano è stimato con il saggio di variazione dei prezzi (rapporto mercantile) del particolare segmento di mercato.

Non avendo particolari indicazioni per il segmento di mercato uffici sulla piazza di Olbia si utilizza un indice mercantile al variare di piano simile a quelli utilizzati in ambito residenziale.

Il prezzo marginale, considerando che l'immobile oggetto di stima è superiore al comparabile, viene calcolato moltiplicando il valore del comparabile per il coefficiente mercantile del variare di piano assunto pari a 0,5 %.

$$P_{\text{marginale livello di piano comp A}} = 55.000,00 \text{ €} \times 0,005 = 275,00 \text{ €/mq}$$

$$P_{\text{marginale livello di piano comp B}} = 70.000,00 \text{ €} \times 0,005 = 350,00 \text{ €/mq}$$

$$P_{\text{marginale livello di piano comp C}} = 100.000,00 \text{ €} \times 0,005 = 500,00 \text{ €/mq}$$

SERVIZI

I servizi sono una caratteristica tecnologica e tipologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il compito della caratteristica consiste nel tener conto della presenza dei servizi (in genere oltre il primo) nella formazione del prezzo di mercato dell'immobile.

Il Prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di impianto deprezzato considerando la durata e la vetusta:

$$P_{\text{servizi}} = C * (1 - \text{vetust\`a} / \text{vita})$$

Dove C è il costo di impianto

Per i servizi si considerano:

- a) Vita utile 25 anni e costo di impianto € 15.000,00

Per quanto osservato l'immobile oggetto di stima ha un solo bagno come il comparabile A, B e C e pertanto nel calcolo del valore del **lotto 1** non viene preso tale parametro.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti tecnologici ad uso esclusivo sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il loro compito consiste nel tener conto della presenza degli impianti nella formazione del prezzo di mercato dell'immobile.

Il Prezzo marginale degli impianti è stimato con il costo di ricostruzione deprezzato considerando l'età effettiva e la vita economica

$$CRD = CN * (1 - \text{vetust\`a} / \text{vita})$$

Dove CN è il costo a nuovo

Per gli impianti si considerano:

- Vita utile condizionatori/pompe di calore 10 anni e costo € 3.000,00

Per quanto osservato l'immobile oggetto di stima è servito da una pompe di calore. Per quanto desunto dai certificati energetici allegati agli atti di compravendita il **comparabile B** e **C** sono privi di pompe di calore, mentre il **comparabile A** ha una pompa di calore risalente presumibilmente al 2004.

STATO DI MANUTENZIONE

Per lo stato di manutenzione si stabilisce un deprezzamento proporzionale allo stato di conservazione che aumenta di € 5.000,00 ad ogni incremento del valore dello stato conservativo.

Stato conservativo buono, decremento =	0
Stato conservativo discreto, decremento =	€ 5.000,00
Stato conservativo sufficiente, decremento =	€ 10.000,00

[REDACTED] tel [REDACTED]

Stato conservativo mediocre, decremento = € 15.000,00

Stato conservativo scarso, decremento = € 20.000,00

Tali valori verranno applicati per differenza di stato di conservazione tra il comparabile e l'immobile oggetto della stima.

Il grado di manutenzione del lotto 1 è mediocre.

Market Comparison Approach				
Tabella Prezzi Marginali				
Prezzo di mercato e caratteristica		A	B	C
1	Data (mesi)	0,00	€ -	€ -
2	Superficie principale (mq)	€ 820,46	€ 820,46	€ 820,46
3	Balconi (mq)	€ 205,12	€ 205,12	€ 205,12
4	Depositi/ripostigli	€ 410,23	€ 410,23	€ 410,23
5	Terrazza	€ 123,07	€ 123,07	€ 123,07
6	Livello di piano	€ 275,00	€ 350,00	€ 500,00
7	Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ 900,00	€ 3 000,00	€ 3 000,00
8	Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	€ 5 000,00	€ 5 000,00	€ 5 000,00

Una volta determinati tutti i prezzi marginali della data, superficie principale, delle superfici secondarie e delle caratteristiche, è possibile compilare una tabella delle valutazioni con le correzioni da apportare a ciascun comparabile che permetterà di determinare i valori di mercato corretti per ciascun comparabile.

[REDACTED]

[REDACTED] tel [REDACTED]

Market Comparison Approach			
Tabella di Valutazione			
Prezzo e caratteristica	A	B	C
1 Prezzo	55 000,00	70 000,00	100 000,00
2 Data (mesi)	0,00	0,00	0,00
3 Superficie principale (mq)	21 832,57	-713,80	-7 507,25
4 Balconi (mq)	-1 509,66	0,00	-1 306,59
5 Depositi (mq)	3 482,87	3 482,87	-319,98
6 Terrazze (mq)	-6 132,56	-5 298,15	0,00
7 Livello di piano	275,00	350,00	500,00
8 Stato di Manutenzione (Conservazione)	-10 000,00	5 000,00	-15 000,00
9 Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	-900,00	3 000,00	3 000,00
Prezzo corretto	62 048,22	75 820,92	79 366,18
Sistemi di Stima			
D% = (max-min)/min < 10%		27,91%	>10%
Valore di Mercato media fra A e B	68 934,57	22,20%	>10%
Valore di Mercato media fra B e C	77 593,55	4,68%	<10%
Valore di Mercato media fra A, B e C	72 411,77	27,91%	>10%
Quando il Prezzo Corretto di un comparabile non si allinea con gli altri Comparabili si tende ad escluderlo dalla media per assumere il valore pari alla media dei comparabili con il minimo d%			

La divergenza percentuale assoluta (data dal rapporto tra la differenza dei valori corretti dei comparabili e il valore del comparabile più basso) deve essere inferiore al 10%, nel nostro caso la divergenza è pari al 27,91%.

[REDACTED]

Quando il Prezzo Corretto di un comparabile non si allinea con gli altri comparabili si tende ad escluderlo dalla media per assumere il valore pari alla media dei comparabili con il minimo scarto percentuale. Nel nostro caso il valore di mercato viene ottenuto mediando i valori corretti del comparabile B con quello C la cui media ha uno scarto del 4,68%.

Valore di mercato immobile = $(75.820,92 \text{ €} + 79.366,18 \text{ €}) / 2 = 77.593,55 \text{ €}$

Al valore calcolato andranno sottratti i seguenti importi:

- a) Oneri per presentazione nuova planimetria catastale;
- b) Oneri per accertamento di conformità per difformità regolarizzabili;
- c) Oneri per lavori di ripristino dei vani condominiali:

$V_{\text{comm}} = 77.593,55 \text{ €} - 7.000,00 \text{ €} = 70.593,55 \text{ €}$

Si arrotonda a: **$V_{\text{comm.}} = 70.600,00 \text{ €}$**

Si specifica che gli oneri sono valutati solo in maniera indicativa.

Lotto 2) Quota pari al 100% dell'immobile sito in Comune di Olbia (OT) in Via Acquedotto Romano n° 22/24, censito al Catasto Fabbricati al Foglio n.37 particella n.1052 sub 122, rendita 4389.88; categoria A/10, 17 vani, piano 2;

RICERCA COMPARABILI

I comparabili per il **lotto 2** e per i seguenti lotti 3 e 4 sono i medesimi utilizzati per il calcolo del lotto 1.

TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

[REDACTED]

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
Subject Via Acquedotto 24-22			
Subalterno 122			
Piano secondo			
Locale di deposito	3,99	0,50	2,00
Ufficio	383,05	1,00	383,05
		Totale	385,05

Market Comparison Approach					
Tabella DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
Distanza dal subject (m)	1718	495	1354	0	
1 Prezzo (€)	55 000	70 000	100 000		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
2 Data (mesi)	6,8	9,00	4,5		0% annuo
2a Data atto	07/10/2021	03/08/2021	15/12/2021	30/04/2022	
3 Superficie principale (mq)	51,38	78,86	87,14	383,05	Indice mercantile 1
4 Balconi (mq)	7,36		6,37		Indice mercantile 0,25
5 Depositi (mq)			9,27	3,99	Indice mercantile 0,50
6 Terrazze	49,83	43,05			Indice mercantile 0,15
7 Livello di Piano (n.)	1,0	1	1	2,00	Indice variazione piano 0,5%
8 Servizi (bagni) (n.)	1	1	1	3	Costo Realizzo 15.000 € Vita = 25 anni; Vetustà = 3 anni
9 Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	2	0	0	1	costo impianto = 3.000 € vita economica = 10 anni
10 Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	3	0	4	0	Costo marginale da 0 a 1 = 5.000 € Costo marginale da 0 a 2 = 10.000 € Costo marginale da 0 a 3 = 15.000 € Costo marginale da 0 a 4 = 20.000 €

DATA DEL CONTRATTO

Valgono le stesse argomentazioni e valori esposti per il lotto 1

SUPERFICIE PRINCIPALE

Valgono le stesse argomentazioni e valori esposti per il lotto 1

SUPERFICI SECONDARIE

Valgono le stesse argomentazioni e valori esposti per il lotto 1

LIVELLO DI PIANO

Valgono le stesse argomentazioni e valori esposti per il lotto 1

SERVIZI

I servizi sono una caratteristica tecnologica e tipologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il compito della caratteristica consiste nel tener conto della presenza dei servizi (in genere oltre il primo) nella formazione del prezzo di mercato dell'immobile.

Il Prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di impianto deprezzato considerando la durata e la vetusta

$$P_{\text{servizi}} = C * (1 - \text{vetust\`a} / \text{vita})$$

Dove C è il costo di impianto

Per i servizi si considerano:

- b) Vita utile 25 anni e costo di impianto € 15.000,00
- c) Vetusta pari a 2022-2005 (anno di una presunta ristrutturazione dei bagni) = 17

$$P_{\text{servizi}} = C \times (1 - \text{vetust\`a} / \text{vita}) = 15.000,00 \times (1 - 17 / 25) = 4.800,00 \text{ €}$$

Per quanto osservato l'immobile oggetto di stima ha tre bagni mentre i comparabili solamente uno.

IMPIANTI TECNOLOGICI



Valgono le stesse argomentazioni e valori esposti per il lotto 1

STATO DI MANUTENZIONE

Valgono le stesse argomentazioni e valori esposti per il lotto 1

Il grado di manutenzione è scarso.

Market Comparison Approach			
Tabella Prezzi Marginali			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
1 Data (mesi)	0,00	€ -	€ -
2 Superficie principale (mq)	€ 820,46	€ 820,46	€ 820,46
3 Balconi (mq)	€ 205,12	€ 205,12	€ 205,12
4 Depositi/ripostigli	€ 410,23	€ 410,23	€ 410,23
5 Terrazza	€ 123,07	€ 123,07	€ 123,07
6 Livello di piano	€ 275,00	€ 350,00	€ 500,00
7 Servizi (bagni) (n.)	€ 4 800,00	€ 4 800,00	€ 4 800,00
8 Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ 900,00	€ 3 000,00	€ 3 000,00
9 Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	€ 5 000,00	€ 5 000,00	€ 5 000,00

Una volta determinati tutti i prezzi marginali della data, superficie principale, delle superfici secondarie e delle caratteristiche, è possibile compilare una tabella delle valutazioni con le correzioni da apportare a ciascun comparabile che permetterà di determinare i valori di mercato corretti per ciascun comparabile.

[REDACTED]

Market Comparison Approach				
Tabella di Valutazione				
Prezzo e caratteristica		A	B	C
1	Prezzo	55 000,00	70 000,00	100 000,00
2	Data (mesi)	0,00	0,00	0,00
3	Superficie principale (mq)	272 123,54	249 577,17	242 783,72
4	Balconi (mq)	-1 509,66	0,00	-1 306,59
5	Depositi (mq)	1 636,83	1 636,83	-2 166,03
6	Terrazze (mq)	-6 132,56	-5 298,15	0,00
7	Livello di piano	275,00	350,00	500,00
8	Servizi (bagni) (n.)	9 600,00	9 600,00	9 600,00
9	Stato di Manutenzione (Conservazione)	-15 000,00	0,00	-20 000,00
10	Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	-900,00	3 000,00	3 000,00
Prezzo corretto		315 093,15	328 865,84	332 411,10
Sitensi di Stima				
D% = (max-min)/min < 10%			5,50%	<10%
Valore di Mercato media fra A e B		321 979,50	4,37%	<10%
Valore di Mercato media fra B e C		330 638,47	1,08%	<10%
Valore di Mercato media fra A, B e C		325 456,70	5,50%	<10%
Quando il Prezzo Corretto di un comparabile non si allinea con gli altri Comparabili si tende ad escluderlo dalla media per assumere il valore pari alla media dei comparabili con il minimo d%				

La divergenza percentuale assoluta (data dal rapporto tra la differenza dei valori corretti dei comprabili e il valore del comprabile più

[REDACTED]

basso) deve essere inferiore al 10%, nel nostro caso la divergenza è pari al 5,50%.

Nel nostro caso il valore di mercato viene ottenuto mediando i valori corretti dei comparabili A, B, C.

Valore di mercato immobile = $(315.093,15€ + 328.865,84€ + 332.411,10€) / 3 = 325.456,70€$.

Al valore calcolato andranno sottratti i seguenti importi:

- a) Oneri per presentazione nuova planimetria catastale;
- b) Oneri per accertamento di conformità per difformità regolarizzabili;
- c) Oneri per lavori di ripristino dei vani condominiali:

$$V_{\text{comm}} = 325.456,70€ - 7.000,00€ = 318.456,70€$$

Si arrotonda a: **$V_{\text{comm.}} = 318.000,00€$**

Si specifica che gli oneri sono valutati solo in maniera indicativa.

Lotto 3) Quota pari al 100% dell'immobile sito in Comune di Olbia (OT) in Via Torino n° 38, censito al Catasto Fabbricati al Foglio n.37 particella n.1052 sub 123, rendita 1.936,71; categoria A/10, 7,5 vani, piano 2;

RICERCA COMPARABILI

I comparabili per il **lotto 3** sono i medesimi utilizzati per il calcolo del lotto 1.

TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

[REDACTED]

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
Subject Via Torino 38			
Subalterno 123			
Piano secondo			
Locale di deposito	5,14	0,50	2,57
Ufficio	138,88	1,00	138,88
Totale			141,45

Market Comparison Approach					
Tabella DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
Distanza dal subject (m)	1718	495	1354	0	
1 Prezzo (€)	55 000	70 000	100 000		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
2 Data (mesi)	6,8	9,00	4,5		0% annuo
2a Data atto	07/10/2021	03/08/2021	15/12/2021	30/04/2022	
3 Superficie principale (mq)	51,38	78,86	87,14	138,88	Indice mercantile 1
4 Balconi (mq)	7,36		6,37		Indice mercantile 0,25
5 Depositi (mq)			9,27	5,14	Indice mercantile 0,50
6 Terrazze	49,83	43,05			Indice mercantile 0,15
7 Livello di Piano (n.)	1,0	1	1	2,00	Indice variazione piano 0,5%
7 Servizi (bagni) (n.)	1	1	1	2	Costo Realizzo 15.000 € Vita = 25 anni; Vetustà = 3 anni
8 Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	2	0	0	1	costo impianto = 3.000 € vita economica = 10 anni
9 Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	3	0	4	0	Costo marginale da 0 a 1 = 5.000 € Costo marginale da 0 a 2 = 10.000 € Costo marginale da 0 a 3 = 15.000 € Costo marginale da 0 a 4 = 20.000 €

[REDACTED]

DATA DEL CONTRATTO

Valgono le stesse argomentazioni e valori esposti per il lotto 1

SUPERFICIE PRINCIPALE

Valgono le stesse argomentazioni e valori esposti per il lotto 1

SUPERFICI SECONDARIE

Valgono le stesse argomentazioni e valori esposti per il lotto 1

LIVELLO DI PIANO

Valgono le stesse argomentazioni e valori esposti per il lotto 1

SERVIZI

Valgono le stesse argomentazioni e valori esposti per il lotto 2

Per quanto osservato l'immobile oggetto di stima ha due bagni mentre i comparabili solamente uno.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Valgono le stesse argomentazioni e valori esposti per il lotto 1

STATO DI MANUTENZIONE

Valgono le stesse argomentazioni e valori esposti per il lotto 1

Il grado di manutenzione è scarso.

Market Comparison Approach				
Tabella Prezzi Marginali				
	Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
1	Data (mesi)	0,00	€ -	€ -
2	Superficie principale (mq)	€ 820,46	€ 820,46	€ 820,46
3	Balconi (mq)	€ 205,12	€ 205,12	€ 205,12
4	Depositi/ripostigli	€ 410,23	€ 410,23	€ 410,23
5	Terrazza	€ 123,07	€ 123,07	€ 123,07
6	Livello di piano	€ 275,00	€ 350,00	€ 500,00
7	Servizi (bagni) (n.)	€ 4 800,00	€ 4 800,00	€ 4 800,00
8	Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ 900,00	€ 3 000,00	€ 3 000,00
9	Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	€ 5 000,00	€ 5 000,00	€ 5 000,00

Una volta determinati tutti i prezzi marginali della data, superficie principale, delle superfici secondarie e delle caratteristiche, è possibile compilare una tabella delle valutazioni con le correzioni da apportare a ciascun comparabile che permetterà di determinare i valori di mercato corretti per ciascun comparabile.

Market Comparison Approach			
Tabella di Valutazione			
Prezzo e caratteristica	A	B	C
1 Prezzo	55 000,00	70 000,00	100 000,00
2 Data (mesi)	0,00	0,00	0,00
3 Superficie principale (mq)	71 790,66	49 244,29	42 450,85
4 Balconi (mq)	-1 509,66	0,00	-1 306,59
5 Depositi (mq)	2 108,59	2 108,59	-1 694,26
6 Terrazze (mq)	-6 132,56	-5 298,15	0,00
7 Livello di piano	275,00	350,00	500,00
8 Servizi (bagni) (n.)	4 800,00	4 800,00	4 800,00
9 Stato di Manutenzione (Conservazione)	-15 000,00	0,00	-20 000,00
10 Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	-900,00	3 000,00	3 000,00
Prezzo corretto	110 432,04	124 204,74	127 750,00
Sitensi di Stima			
D% = (max-min)/min < 10%		15,68%	>10%
Valore di Mercato media fra A e B	117 318,39	12,47%	>10%
Valore di Mercato media fra B e C	125 977,37	2,85%	<10%
Valore di Mercato media fra A, B e C	120 795,59	15,68%	>10%
Quando il Prezzo Corretto di un comparabile non si allinea con gli altri Comparabili si tende ad escluderlo dalla media per assumere il valore pari alla media dei comparabili con il minimo d%			

La divergenza percentuale assoluta (data dal rapporto tra la differenza dei valori corretti dei comparabili e il valore del comparabile più



basso) deve essere inferiore al 10%, nel nostro caso la divergenza è pari al 15,68%.

Quando il Prezzo Corretto di un comparabile non si allinea con gli altri comparabili si tende ad escluderlo dalla media per assumere il valore pari alla media dei comparabili con il minimo scarto percentuale. Nel nostro caso il valore di mercato viene ottenuto mediando i valori corretti del comparabile B con quello C la cui media ha uno scarto del 2,85%.

Valore di mercato immobile = $(124.204,74 \text{ €} + 127.750,00 \text{ €}) / 2$
= 125.977,37 €.

Al valore calcolato andranno sottratti i seguenti importi:

- a) Oneri per presentazione nuova planimetria catastale;
- b) Oneri per accertamento di conformità per difformità regolarizzabili;
- c) Oneri per lavori di ripristino dei vani condominiali:

$$V_{\text{comm}} = 125.977,37 \text{ €} - 7.000,00 \text{ €} = 118.977,37 \text{ €}$$

Si arrotonda a: **$V_{\text{comm.}} = 119.000,00 \text{ €}$**

Si specifica che gli oneri sono valutati solo in maniera indicativa.

Lotto 4) Quota pari al 100% dell'immobile sito in Comune di Olbia (OT) in Via Acquedotto Romano n° 21c/21d, censito al Catasto Fabbricati al Foglio n.37 particella n.1052 sub 124, rendita 2.582,28; categoria A/10, 10 vani, piano 2;

RICERCA COMPARABILI

I comparabili per il **lotto 4** sono i medesimi utilizzati per il calcolo del lotto 1.

TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
Subject Via Acquedotto 21 c-d			
Subalterno 124			
Piano secondo			
Terrazze	70,34	0,15	10,55
Locale di deposito	10,80	0,50	5,40
Ufficio	205,96	1,00	205,96
		Totale	221,91

Market Comparison Approach					
Tabella DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
Distanza dal subject (m)	1718	495	1354	0	
1 Prezzo (€)	55 000	70 000	100 000		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
2 Data (mesi)	6,8	9,00	4,5		0% annuo
2a Data atto	07/10/2021	03/08/2021	15/12/2021	30/04/2022	
3 Superficie principale (mq)	51,38	78,86	87,14	205,96	Indice mercantile 1
4 Balconi (mq)	7,36		6,37		Indice mercantile 0,25
5 Depositi (mq)			9,27	10,80	Indice mercantile 0,50
6 Terrazze	49,83	43,05		70,34	Indice mercantile 0,15
7 Livello di Piano (n.)	1,0	1	1	2,00	Indice variazione piano 0,5%
8 Servizi (bagni) (n.)	1	1	1	2	Costo Realizzo 15.000 € Vita = 25 anni; Vetustà = 3 anni
9 Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	2	0	0	1	costo impianto = 3.000 € vita economica = 10 anni
10 Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	3	0	4	0	Costo marginale da 0 a 1 = 5.000 € Costo marginale da 0 a 2 = 10.000 € Costo marginale da 0 a 3 = 15.000 € Costo marginale da 0 a 4 = 20.000 €



DATA DEL CONTRATTO

Valgono le stesse argomentazioni e valori esposti per il lotto 1

SUPERFICIE PRINCIPALE

Valgono le stesse argomentazioni e valori esposti per il lotto 1

SUPERFICI SECONDARIE

Valgono le stesse argomentazioni e valori esposti per il lotto 1

LIVELLO DI PIANO

Valgono le stesse argomentazioni e valori esposti per il lotto 1

SERVIZI

Valgono le stesse argomentazioni e valori esposti per il lotto 2

Per quanto osservato l'immobile oggetto di stima ha due bagni mentre i comparabili solamente uno.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Valgono le stesse argomentazioni e valori esposti per il lotto 1

STATO DI MANUTENZIONE

Valgono le stesse argomentazioni e valori esposti per il lotto 1. Il grado di manutenzione è scarso.

Market Comparison Approach				
Tabella Prezzi Marginali				
Prezzo di mercato e caratteristica		A	B	C
1	Data (mesi)	0,00	€ -	€ -
2	Superficie principale (mq)	€ 820,46	€ 820,46	€ 820,46
3	Balconi (mq)	€ 205,12	€ 205,12	€ 205,12
4	Depositi/ripostigli	€ 410,23	€ 410,23	€ 410,23
5	Terrazza	€ 123,07	€ 123,07	€ 123,07
6	Livello di piano	€ 275,00	€ 350,00	€ 500,00
7	Servizi (bagni) (n.)	€ 4 800,00	€ 4 800,00	€ 4 800,00
8	Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ 900,00	€ 3 000,00	€ 3 000,00
9	Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	€ 5 000,00	€ 5 000,00	€ 5 000,00

Una volta determinati tutti i prezzi marginali della data, superficie principale, delle superfici secondarie e delle caratteristiche, è possibile compilare una tabella delle valutazioni con le correzioni da apportare a ciascun comparabile che permetterà di determinare i valori di mercato corretti per ciascun comparabile.

Market Comparison Approach			
Tabella di Valutazione			
Prezzo e caratteristica	A	B	C
1 Prezzo	55 000,00	70 000,00	100 000,00
2 Data (mesi)	0,00	0,00	0,00
3 Superficie principale (mq)	126 827,44	104 281,07	97 487,62
4 Balconi (mq)	-1 509,66	0,00	-1 306,59
5 Depositi (mq)	4 430,51	4 430,51	627,66
6 Terrazze (mq)	2 524,16	3 358,57	8 656,72
7 Livello di piano	275,00	350,00	500,00
8 Servizi (bagni) (n.)	4 800,00	4 800,00	4 800,00
9 Stato di Manutenzione (Conservazione)	-15 000,00	0,00	-20 000,00
10 Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	-900,00	3 000,00	3 000,00
Prezzo corretto	176 447,45	190 220,15	193 765,41
Sitensi di Stima			
D% = (max-min)/min < 10%		9,81%	<10%
Valore di Mercato media fra A e B	183 333,80	7,81%	<10%
Valore di Mercato media fra B e C	191 992,78	1,86%	<10%
Valore di Mercato media fra A, B e C	186 811,00	9,81%	<10%
Quando il Prezzo Corretto di un comparabile non si allinea con gli altri Comparabili si tende ad escluderlo dalla media per assumere il valore pari alla media dei comparabili con il minimo d%			

La divergenza percentuale assoluta (data dal rapporto tra la differenza dei valori corretti dei comparabili e il valore del comparabile più basso) deve essere inferiore al 10%, nel nostro caso la divergenza è pari al 9,91%.

Nel nostro caso il valore di mercato viene ottenuto mediando i valori corretti dei comparabili A, B, C.

Valore di mercato immobile = $(176.447,45 \text{ €} + 190.220,15 + 193.765,41 \text{ €}) / 3 = 186.811,67$

Al valore calcolato andranno sottratti i seguenti importi:

- a) Oneri per presentazione nuova planimetria catastale;
- b) Oneri per accertamento di conformità per difformità regolarizzabili;
- c) Oneri per lavori di ripristino dei vani condominiali :

$$V_{\text{comm}} = 186.811,67 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} = 176.811,67 \text{ €}$$

Si arrotonda a: **$V_{\text{comm.}} = 177.000,00 \text{ €}$**

Si specifica che gli oneri sono valutati solo in maniera indicativa.

I calcoli effettuati sono relativi ad immobili adibiti ad ufficio commercializzabili e perfettamente agibili con altezze interne regolari pari a 2.70 m.

Nel caso in esame invece, nessuno dei 4 immobili potrà ottenere l'agibilità a causa del fatto che le altezze interne nette sono pari a 2,50 m e contrastano con i regolamenti di igiene che prescrivono l'altezza minima di 2,70 m per uffici ed abitazioni, pur essendo gli stessi immobili legittimati dal rilascio della concessione in sanatoria.

Per valutare la minore appetibilità dei beni, poiché si tratta di "vizi" non eliminabili con lavorazioni, la scrivente ritiene opportuno

[REDACTED]

[REDACTED]

individuare una percentuale di svalutazione del valore. Diverse sentenze e diversi studi individuano delle percentuali di svalutazione specifici.

Ad esempio, la sentenza del Tribunale di Torino, sezione VIII civile, depositata in aprile 2007, decide in tema di inadempimento contrattuale, ripristino dei vizi e riduzione del prezzo.

L'incidenza del vizio, in mancanza di elementi utili ad una quantificazione matematica va determinata in via equitativa nel 20 % del prezzo pagato come risultante dal rogito notarile prodotto in atti.

La sentenza del Tribunale di Milano, n.04348 dep. 32/03/09, individua un abbattimento dell'attuale valore del medesimo in misura non inferiore al 30%

La scrivente, nel caso in esame, ritiene corretta una svalutazione del 20% sui valori di mercato ottenuti con il MCA per i 4 lotti.

Da quanto sopra si ottiene lo schema valutativo conclusivo:

Lotto		Valore finale
LOTTO 1 (SUB 121)	70.600,00 € x (1-020)	56.480,00 €
LOTTO 2 (SUB 122)	318.000,00 € x (1-020)	254.400,00 €
LOTTO 3 (SUB 123)	119.000,00 € x (1-020)	95.200,00 €
LOTTO 4 (SUB 124)	177.000,00 € x (1-020)	141.600,00 €
Totale		547.680,00 €

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]