

STUDIO TECNICO DERETTA

Geom. Pietro DERETTA e Arch. Antonio DERETTA
Via Capo Testa n.14 - 07026 OLBIA (SS) - Mobile: +39 320 4888337
e-ma pietro.deretta@tiscalinet.it - deretta.antonio@gmail.com

PERIZIA DI STIMA

PERIZIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE SITO IN OLBIA, ANGOLO VIA GIOVANNI LUPACCIOLU CON VIA WALTER FRAU.

Richiedenti:

Sig.ra Zallu Tonenziana

Consulenti tecnici:

geom. Pietro Deretta

arch. Antonio Deretta

Olbia, lì GENNAIO 2025

Il Tecnico
Arch. Antonio Deretta

1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Antonio Deretta iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Sassari al n°921, con studio professionale in Olbia via Capotesta n. 14, essendo a perfetta conoscenza dei luoghi, ha effettuato un sopralluogo sul posto per espletare i rilievi e le indagini del caso, nonché ha preso visione il Certificato di Destinazione Urbanistica consegnato dalla proprietà, con la finalità di compilare una relazione semplificata al fine di inquadrare il lotto, evidenziarne i vincoli e la situazione normativa generale.

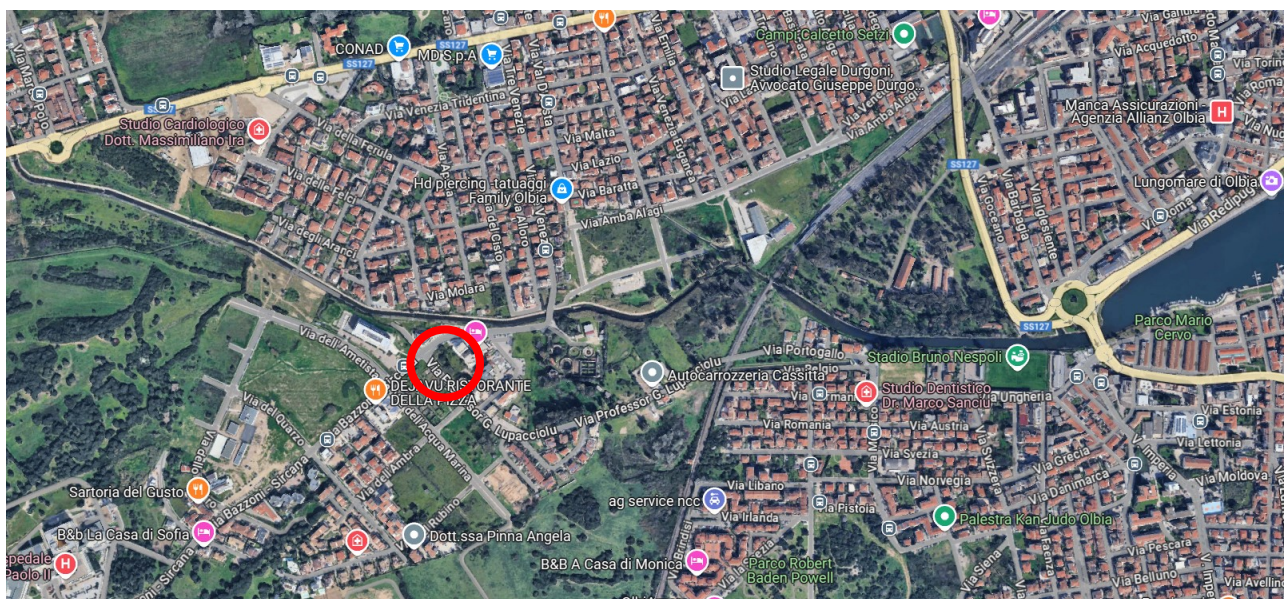
La relazione che segue contiene le generalità, l'individuazione del bene, le caratteristiche tipologiche, la consistenza e lo stato dell'immobile (area urbana edificabile), la determinazione della stima, i criteri di valutazione, il mercato immobiliare, le valutazioni e le conclusioni, con lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato in riferimento ad un area urbana edificabile nel Comune di Olbia, angolo via Giovanni Lupacciolu con via Walter Frau.

2. DESCRIZIONE GENERALE

Per lo svolgimento dell'incarico lo scrivente ha effettuato sopralluogo all'immobile, indicato da visura catastale, censito al C.T. foglio 36 mappale 3479, all'angolo di via Giovanni Lupacciolu con via Walter Frau, privo di numero civico. Nel sopracitato sopralluogo sono state rilevate le caratteristiche dell'immobile, il posizionamento nell'area, l'accessibilità, l'esposizione solare, individuazione di particolari punti di pregio, nonché lo stato dei luoghi e la loro destinazione catastale, lo stato di conservazione e di manutenzione generale.

A seguito di ciò esprime il motivato parere, sviluppato di seguito, facendo presente che per quanto riguarda il giudizio di stima verrà indicato il più probabile valore di mercato nello stato di fatto in cui l'immobile trovasi, si specifica che il qui presente tecnico ha avuto modo di visionare il CDU relativo al lotto in oggetto.

4. INQUADRAMENTI TERRITORIALI



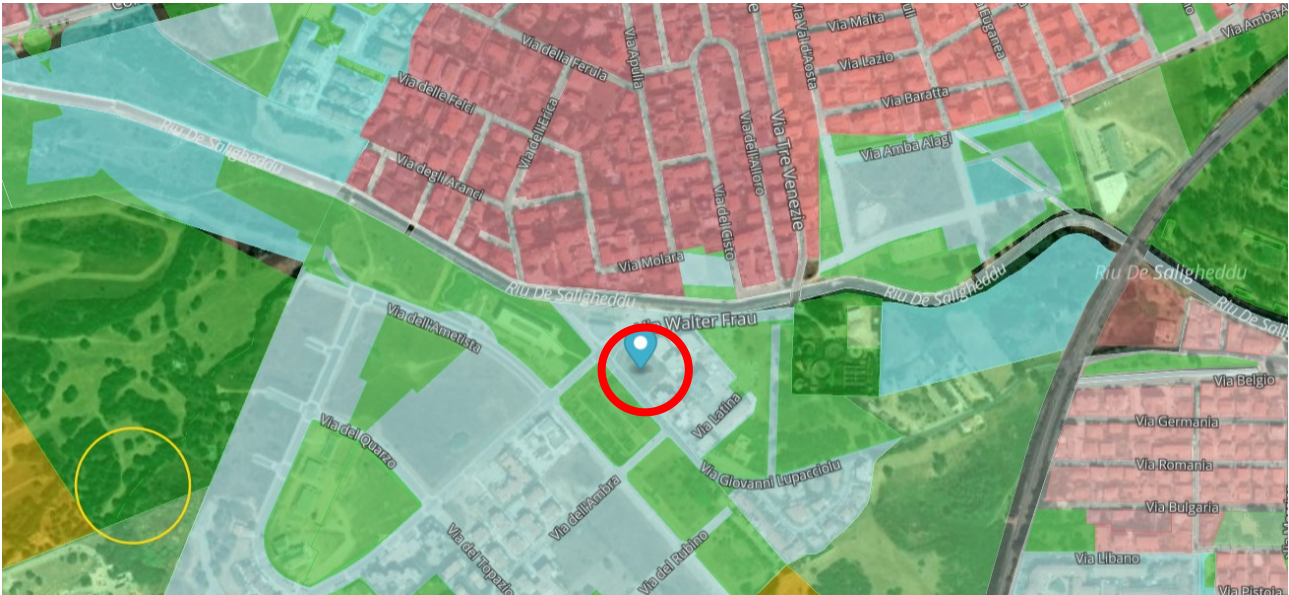
L'immobile è ubicato al n°3 di via Giovan Battista Pergolesi , nel Comune di Olbia, a poca distanza dal principale Ospedale della città(Ospedale Giovanni Paolo II), l'area, oggetto di nuova espansione, risulta ricca di servizi (Asl, Chiesa, farmacia e altro), sebbene considerata periferica risulta non distante dal centro,

L'immobile confina sui lati nord-est e sud-est con due lotti, entrambi completamente edificati, con la tipologia edilizia del luogo, eleganti palazzine di altezza media 5 piani fuori terra, mentre gli altri due lati sono liberi, e si affacciano su due ampie pubbliche vie.

5. SITUAZIONE URBANISTICA E NORMATIVA VIGENTE

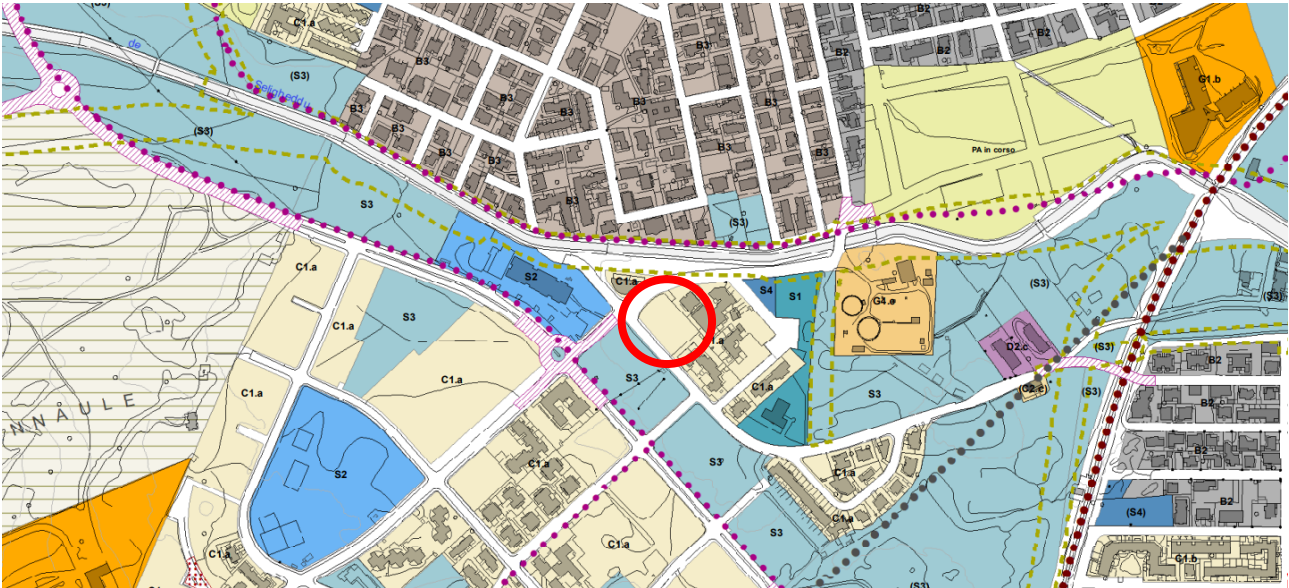
Sull'area di sovrapposcono due normative urbanistiche, la prima riguarda il Piano di Fabbricazione vigente in riferimento all'ultimo aggiornamento del 2004, la seconda riguarda il Piano Urbanistico Comunale adottato, ma non ancora approvato in maniera definitiva, tale situazione prevede l'adozione delle misure di salvaguardia che prevedono la sovrapposizione della normativa di entrambi i piani e l'utilizzo della normativa più restrittiva, nel particolare le due norme prevedono:

PIANO DI FABBRICAZIONE VIGENTE



- **Si riporta da Norme Tecniche di Attuazione pag.61- 19.5 Zona C1.5 – località TANNAULE** – “...si attua per mezzo di Piano di lottizzazione convenzionato con la ditta Lupacciolu Pietro in data 24.01.86 - Rep. N° 65572 - Racc. n° 8666 (c/o Dott. Gianfranco Giuliani Notaio in Olbia) Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo piano di lottizzazione. Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all’art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i. MA_35 / Macro Area C - ad via lupacciolu...”

PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO



- **Si riporta da pag. 57 Norme Tecniche d'attuazione - Articolo 42 Sottozona C1 Espansioni pianificate – Subzona C1.a Piani di lottizzazione attuati o in corso di realizzazione;** “...1. La Subzona C1.a comprende le aree di espansione residenziale interessate da piani di lottizzazione di iniziativa privata, attuati o in corso di attuazione. La Subzona identifica il tessuto edificato consolidato, o in via di consolidamento, e coincide con la superficie fondiaria individuata dai singoli piani di lottizzazione. 2. Le aree di cessione a standard sono identificate nelle tavole di Piano come Area S e distinte nelle Sottozone S1, S2, S3, S4, in riferimento alle differenti destinazioni d'uso. Nel caso in cui il PUC modifichi le destinazioni d'uso delle aree di cessione a standard, nel rispetto della dotazione complessiva di aree per servizi, le prescrizioni del PUC prevalgono sulle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi. 3. E' ammessa la nuova costruzione in ampliamento in applicazione delle misure di incentivazione di cui all'CAPO I Sezione IArticolo 15 punto a....”

Si riporta un breve estratto della normativa del P.di L Tannaule:

“ ...

Art. 5 _Disciplina dell'edificazione

- *5.1 Al fine di ottenere una migliore definizione delle discipline edificatorie, la zona d' intervento è stata suddivisa in lotti coincidenti con la proprietà.*
- *5.2 La suddivisione dei lotti rappresentata nella tav. n 2 che riporta le tabelle dimensionali dei lotti la legenda relativa alla disciplina edificatoria*

Art. 6- Distanze.

- *6.1 - È consentita in generale l'edificazione dei fabbricati secondo l'allineamento (sagoma planimetrica), **che è di ml. 5 dai confini di proprietà**, indicato nella tavola di specificazione (tav. no 2) allegata al presente progetto di lottizzazione.*
- *6.2 - Non è consentita, quindi, la costruzione in aderenza al confine per soluzioni che prevedono interventi edificatori sul singolo lotto,*
- *6.3 - Solo per interventi unitari che interessano l'aggregazione di due o più lotti ammessa la ridefinizione dei vincoli che definiscono le- distanze tra confini di proprietà*

...”

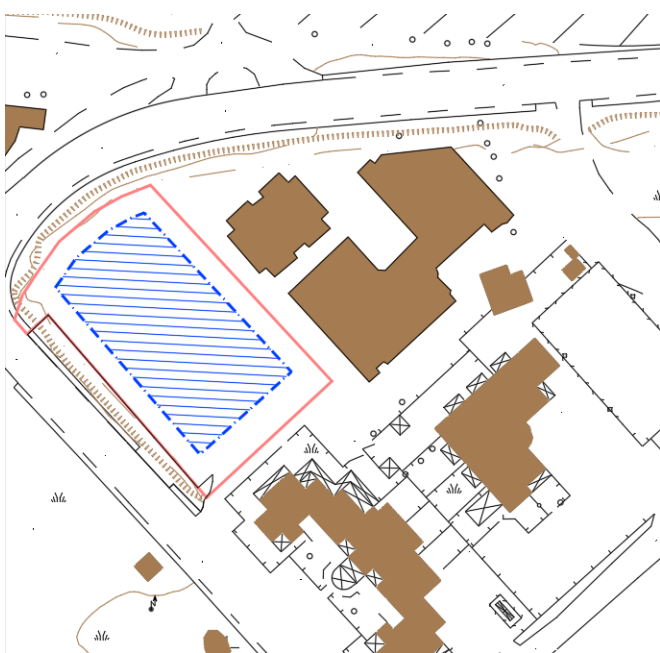
Si riporta un estratto delle distanze minime tra fabbricati estratto dal regolamento edilizio

pag. 51:

- *ART. 39 - DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI 39.1. Nelle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge 05/08/1978 n. 457 le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.*

assume per tutti i tempi di ritorno un valore inferiore o uguale a 0,75 e ad esse applicano le norme d'uso stabilite dai piani urbanistici comunali generali ed attuativi, previa loro variante urbanistica di adeguamento per tener conto delle risultanze di tali studi. L'adeguamento dei piani urbanistici comunali generali ed attuativi è effettuato nel rispetto dei principi generali del PAI, con particolare riferimento agli articoli 16, 47 e 49 delle NA, con l'obiettivo di evitare la creazione di nuove situazioni di criticità, ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti, limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità dei sistemi di drenaggio urbano. Gli interventi, le opere e le attività sono realizzati previa loro specifica valutazione da parte dei Comuni, in sede di procedura di formazione dei titoli abilitativi, in relazione alle situazioni di criticità nelle aree (Hi) individuate*

7. STATO DELL'IMMOBILE



- Superficie lotto – 2300 (perimetro rosso)
- Volume edificabile – 4600
- Mq edificabili (residenza h media 3m)– circa 1533 mq
- Area edificabile al netto delle distanze minime (area blu) circa 1220 mq

Nella cartografia sopra allegata è possibile identificare il lotto tramite il perimetro rosso, mentre la campitura blu, indica l'area edificabile al netto delle distanze minime da

rispettare. Indicativamente le distanze da rispettare sono: 5 m dalle due strade carrabili, rispettivamente a nord-ovest e sud-ovest, mentre dal lato nord-est, sono presenti due palazzine di circa 5 piani, quindi indicativamente 15-16m di altezza, quindi la distanza da rispettare sarà pari alla reale altezza del palazzo esistente, mentre sul lato sud-est, è presente una palazzina di circa 12-13 m di altezza.

L'immobile composto da un'area fabbricabile, così come sopra individuata, libera ed incolta. La posizione del lotto, sebbene periferica rispetto al nucleo centrale della città di Olbia, risulta comunque, in una posizione strategica, essendo posizionato in una nuova zona di espansione, tra le poche aree della città costruita sotto l'impulso di una pianificazione moderna e razionale. L'area risulta ricca di servizi, ampi spazi verdi, le vie risultano ampie e ordinate, così come i marciapiedi presenti su entrambi i lati. L'area si trova a pochi minuti dalla circonvallazione, connessione tra le arterie della città e le principali stradi esterne all'abitato. La Via Bazzoni Sircana, risulta ricca di servizi, sia privati (Bar, farmacie, tabacchini e ristoranti) sia pubblici, nel particolare la direzione generale dell'asl, la chiesa di nuova edificazione S. Michele Arcangelo, e alla fine della via l'ospedale Giovanni Paolo II, principale Ospedale della città, con tutti i servizi connessi. L'area risulta non lontano dal centro della città (date le dimensioni ridotte della città) ma in contempo esterna e privilegiata rispetto al normale traffico urbano, con la possibilità di raggiungere in pochi minuti l'aeroporto tramite l'anello della circonvallazione esterna alla città, sia spostarsi verso la costa sud e la costa nord del Nord-est Sardegna, evitando di attraversare il traffico interno al centro abitato.

Si ritiene interessante anche la situazione relativa all'esposizione del lotto e la sua posizione, nel particolare il grande lotto ubicato a lato opposto della Via Lupaciolu (lato ovest), costituisce parte delle cessioni destinate a servizi nel Piano di Lottizzazione, è destinato a servizi, quali verde, e nel particolare al momento l'utilizzo è finalizzato a Orti pubblici. Questa caratteristica conferisce luminosità e mantenimento della vista libera verso il lato ovest e nord ovest delle campagne di Olbia e le sue colline.

Dati Lottizzazione

| N.lotto | Foglio | Mappale | Sup. Lotto | Sup. Coperta | Volume Esistente | IF | Volume da Edificare | Volume complessivo | |
|---------|--------|---------|------------|--------------|------------------|----|---------------------|--------------------|--|
| 2 | 36 | 3479 | 2300 mq | | | | 4600 mc | 4600 mc | |

8. STIMA PER COMPARAZIONE VALORE VOLUME EDIFICABILE

Il metodo "COMPARATIVO" presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche simili.

L'area di indagine, riguarda l'area limitrofa e in generale il quartiere "Sporula", oggetto di varie compravendite e nuove costruzioni in epoca recente.

In base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni concretizzate per immobili di caratteristiche analoghe nella zona, e in base all'ampia conoscenza delle zone in oggetto, e da un'attenta osservazione delle recenti compravendite di lotti con caratteristiche simili abbiamo determinato che:

- Il valore di mercato dei metri cubi edificabili delle aree urbane venduti nella stessa zona possono variare da 190,00€ a 240,00€

-

Dunque data la posizione del lotto nel quartiere possiamo ritenere di individuare come più corretto valore del singolo metro cubo edificabile attribuito all'area a circa 215,00€

Possiamo quindi determinare che:

- Il valore di mercato dell'area edificabile in base ai metri cubi attribuiti dalla pianificazione vigente è di $215,00€ \times 4600 \text{ mc} = 989.000,00€$

Possiamo quindi attribuire come il più probabile valore di mercato del lotto di terreno, un valore tra:

950.000,00 € e 1.000.000,00 €

9. STIMA PER COMPARAZIONE VALORE IMMOBILE EDIFICATO

A differenza del metodo "COMPARATIVO" utilizzato al precedente punto, che prevedeva la comparazione del bene da stimare con altre proprietà, con identiche caratteristiche, cioè lotti urbani edificabili, ma attualmente completamente liberi e incolti, tramite comparazione del valore al metro cubo edificabile, differentemente la presente comparazione si basa invece sulla comparazione del valore finito dell'immobile che ipoteticamente sarà costruito nel lotto. Il valore del mercato verrà quindi stabilito in base al valore finale dell'immobile al netto del costo di costruzione.

- IPOTESI PROPOSTA – PALAZZINA RESIDENZIALE SINGOLA (5-6 PIANI)

L'area prevede destinazione mista, sia residenziale, che uffici o commerciale, ma nell'esempio proposto, data l'elevata richiesta nel particolare momento economico in cui si trova la città di Olbia, si stabilisce una soluzione al 100% residenziale con un'altezza media di 3 m per piano (2.70 m interna). Nel caso si volesse considerare un misto commerciale disposto in una piastra al primo piano fuori terra, si dovrà tenere conto di un'altezza media del commerciale di 3.30 (3m interno), mentre per i parcheggi andrà considerato un 40% della superficie a destinazione commerciale (mentre per quella residenziale il 10% del volume totale a destinazione residenziale).

Data l'impossibilità di realizzare parcheggi interrati nell'area in oggetto, si ipotizza la realizzazione dei parcheggi all'interno dell'area libera del lotto, oppure dedicare il primo piano fuori terra (o porzione di esso) ai parcheggi tramite la realizzazione di un piano pilotis (quindi con 6 piani fuori terra complessivi).

Nel particolare per un edificio di 4600 mc residenziale andranno riservati un minimo di 460mq di dotazione parcheggi (10% volume).

Per le verande coperte la normativa invece prevede un massimo di 50% della superficie netta residenziale calcolata per piano, ulteriore superficie andrà conteggiata come volume.

Considerati i 4600 mc disponibili è possibile ipotizzare un singolo edificio plurifamiliare e pluripiano a destinazione residenziale di circa 5 piani fuori terra con circa 300mq residenziali per piano, e circa 150 mq di verande coperte per piano e altri 100 di servizi e accessi, quindi una superficie di circa 550mq per piano.

Si ipotizzano 2 unità all'ultimo piano da 150mq ciascuna con circa 75 mq di veranda coperta, si può invece ipotizzare che gli altri piani vengano suddivisi in 3 unità da 100mq ciascuna, 4 unità da 75 mq oppure 5 unità da 60 mq.



IPOSTESI STATO DI FATTO



IPOSTESI SIMULAZIONE



- **STIMA VALORE PER COMPARAZIONE BENE SIMULATO – PALAZZINA
RESIDENZIALE SINGOLA (5-6 PIANI)**

In base a quanto detto abbiamo effettuato una ricerca sul valore medio al metro quadro di immobili residenziali di media dimensione (70-90 mq) di nuova edificazione, tenendo conto sia dei recenti rogiti o offerte sul mercato immobiliare ancora presenti.

L'area di indagine, riguarda essenzialmente il Viale Bazzoni Sircana, e nel particolare abbiamo preso in considerazione il valore di 4 unità recentemente vendute lungo la Via Bazzoni Sircana, che consideriamo avere caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile da noi ipotizzato. Nel particolare:

| n. | destinazione | localizzazione | stato | Prezzo al mq |
|----|--------------|---------------------|-------------------|--------------|
| 1 | residenziale | Via Bazzoni Sircana | Da Ristrutturare | 2100 |
| 2 | residenziale | Via Bazzoni Sircana | Da rinnovare | 2300 |
| 3 | residenziale | Via Bazzoni Sircana | Ottime condizioni | 2700 |
| 4 | residenziale | Via Bazzoni Sircana | Pregio | 3100 |

Abbiamo dedotto che il valore di un appartamento di nuova edificazione può attestarsi andare dai 2.600 € ai 3.100€ a seconda delle finiture, esposizione, piano etc... Nel nostro caso possiamo considerare una media di **2.800,00€ al mq** di superficie commerciale.

Dunque moltiplicando il valore determinato alla tabella della superfici ragguagliate otteniamo:

| Tipologia ambiente | Superficie in mq. | Coeff. Ragg. | Superficie commerciale ragguagliata in mq. | Valore al mq stimato |
|--------------------|-------------------|--------------|--|----------------------|
| RESIDENZIALE | 1533,00 | 1,00 | 1533,00 | |
| VERANDE COPERTE | 766,50 | 0,50 | 383,25 | |
| PARCHEGGI | 260,00 | 0,07 | 18,20 | |
| GIARDINO | 767,00 | 0,01 | 7,67 | |
| P. COPERTO | 200,00 | 0,10 | 20,00 | |
| | | | 1962,12 | 2.800,00 € |

Valore stimato bene finito 1960,00 mq x 2.800,00 € = 5.488.000,00 €

In base all'analisi del mercato edilizio recente, si può stimare un costo costruzione medio di 1.300,00 € al mq. ,compreso di oneri , ma con esclusione del costo del terreno, a cui andrà sommato un 10% di costi tecnici.

Valore stimato costo costruzione 1960,00 mq x 1.300,00 € = 2.548.000,00 €

Aggiungiamo un 10% in relazione alle spese tecniche

Costi tecnici 2.548.000,00 € x 10% = 254.800,00 €

Costo costruzione complessivo: 2.802.800,00 €

Possiamo quindi stabilire il valore del bene finito, al netto delle spese di costruzione

Valore stimato del bene finito al netto del costo di costruzione ma compreso del valore del terreno 5.488.000,00 € - 2.802.800,00 € = 2.685.200,00 €

Plusvalore determinato dall'edificazione del terreno al netto del costo di costruzione e del valore del terreno stimato 2.685.200,00 € - 975.000,00€ = 1.710.200,00 €.

10. CONCLUSIONI

Prendendo in considerazione il valore stimato del bene finito al netto del costo di costruzione ma compreso del valore del terreno pari a:

2.685.200,00 €

Possiamo ipotizzare che qualora il proprietario del terreno partecipasse alla realizzazione del bene finale, al fine di realizzare una permuta o comunque di un'attività in collaborazione atta al raggiungimento di un qualsiasi altro tipo di profitto, la propria percentuale spettante potrebbe variare tra il 35% al 40%. L'oscillazione di questa percentuale è data in base al "rischio", particolare posizione del lotto, e altri fattori. Nel particolare possiamo considerare un valore ideale attorno al 40% considerata la particolare richiesta di lotti edificabili, e la lenta ma inesorabile saturazione delle volumetrie a disposizione per la crescita del centro abitato.

CALCOLO VALORE PERMUTA IDEALE

2.685.200,00 € x 40% = 1.074.080,00 €

Indicativamente un valore di permuta al 35% si attesterebbe a circa 940.000,00 € ad un valore inferiore a quello del valore di stima del lotto, infatti in base a quanto calcolato e analizzato abbiamo determinato che il valore più probabile di mercato dell'area edificabile in oggetto si attesti tra **950.000,00 € e 1.000.000,00 €**, a questo valore andrebbe appunto aggiunto un plusvalore dato dal fattore di rischio per il raggiungimento del risultato finale.

Olbia, lì Gennaio 2025
Con osservanza

Il Tecnico Incaricato
arch. Antonio Deretta

Un'unica app per tutte le esigenze di Word, Excel, PowerPoint e PDF. Scarica l'app Microsoft 365: <https://aka.ms/GetM365>