4. VALUTAZIONE

4.1. Criteri di stima

Per la stima delle suddette unità immobiliari, si è tenuto conto della loro ubicazione, della consistenza e della commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dell'offerta e della richiesta di beni simili che il mercato esprime al momento della stima.

In dipendenza di ciò oggi la stima è stata effettuata attraverso un'indagine di mercato immobiliare, l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa.

Sono state effettuate accurate indagini circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità e delle condizioni effettive dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio) e presso gli operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonché avvalendosi delle risultanze di un'accurata ricerca di annunci su vari siti internet per immobili simili, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare di riferimento.

4.2. Valutazione delle singole unità immobiliari

Dalle indagini svolte, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili, è stato possibile determinare un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, opportunamente ragguagliata sulla base di appositi coefficienti correttivi, come di seguito illustrato:

- coefficiente 1,00 per quanto riguarda la superficie residenziale;
- coefficiente 0,50 per quanto riguarda cantina, garage, balconi, verande e vani scala;
- coefficiente 0,25 per quanto riguarda il locale tecnico;
- coefficiente 0,20 per quanto riguarda l'area cortilizia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dall'osservazione del mercato immobiliare locale nell'ultimo biennio, dalle informazioni assunte presso le principali agenzie immobiliari della provincia di Nuoro, dalle riviste specializzate di settore, dai prezzi degli immobili determinati dall'Osservatorio immobiliare presso la C.C.I.A.A. della Provincia di Nuoro, nonché dai principali siti INTERNET che si occupano del mercato immobiliare nella Provincia di Nuoro, si è desunto un prezzo medio di vendita al metro quadro pari a € 1.000,00=

Alla luce di quanto sopra il valore delle singole unità immobiliari è stato determinato come specificato nelle pagine seguenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Unità immobiliare n. 49 (mappale 589) - Via Oslo n. 19

		S (mq)		C	S x C (mq)
Superficie residenziale	Piano terra	50,70		1	50,695
	Piano primo	51,91		1	51,91
	Totale		**102,61**		
Superficie non residenziale	Autorimessa	57,26		0,5	28,63
	Vano scala	7,20		0,5	3,60
	Verande e balconi	18,48		0,5	9,24
	Locale tecnico	3,04		0,25	0,76
	Totale		**85,98**		
Superficie totale appartamento			**188,59**		
Superficie totale cortile			**123,50**	0,2	24,70
Superficie ragguagliata					**169,54**

(Superficie ragguagliata) x (valore al metro quadro) = mq. 169,54 x € 1.000,00 = **€ 169.540,00** pari alla valutazione dell'unità immobiliare ultimata.

In merito alla suddetta unità abitativa, tenuto conto:

- *che lo scantinato è al grezzo;*
- *che al piano terra e al primo piano devono essere ancora installati gli infissi esterni (essendo stati installati solo gli avvolgibili);*
- *che devono essere installate la porta d'ingresso blindata e le porte interne;*
- *che devono essere realizzati i massetti, le pavimentazioni, i rivestimenti,*
- *che dev'essere completato l'impianto elettrico, installati i sanitari e le rubinetterie, montate le ringhiere dei balconi, completato l'impianto di riscaldamento, completata la recinzione e l'installazione dei cancelli di ingresso;*
- *che tutte le pareti interne devono essere tinteggiate;*
- *che a causa dello stato di abbandono dell'unità immobiliare si rende necessariamente effettuare alcuni interventi di ripristino degli intonaci;*

il sottoscritto ritiene prudentemente di dover decurtare il valore dell'appartamento ultimato di una percentuale pari al 35%, per cui la valutazione attribuita sarà la seguente:

- Quotazione di mercato ad unità immobiliare ultimata € 169.540,00=;
- Decurtazione 35%;
- **Valutazione attribuita 110.000,00= diconsi (centodiecimila/00).**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Unità immobiliare n. 51 (mappale 591) - Via Oslo n. 15

		S (mq)		C	S x C (mq)
Superficie residenziale	Piano terra	50,70		1	50,695
	Piano primo	51,91		1	51,91
	Totale		**102,61**		
Superficie non residenziale	Autorimessa	57,26		0,5	28,63
	Vano scala	7,20		0,5	3,60
	Verande e balconi	18,48		0,5	9,24
	Locale tecnico	3,04		0,25	0,76
	Totale		**85,98**		
Superficie totale appartamento			**188,59**		
Superficie totale cortile			**102,50**	0,2	20,50
Superficie ragguagliata					**165,34**

(Superficie ragguagliata) x (valore al metro quadro) = mq. 165,34 x € 1.000,00 = **€ 165.340,00** pari alla valutazione dell'unità immobiliare ultimata.

In merito alla suddetta unità abitativa, tenuto conto:

- *che lo scantinato è al grezzo;*
- *che al piano terra e al primo piano devono essere ancora installati gli infissi esterni (essendo stati installati solo gli avvolgibili);*
- *che devono essere installate la porta d'ingresso blindata e le porte interne;*
- *che devono essere realizzati i massetti, le pavimentazioni, i rivestimenti,*
- *che dev'essere completato l'impianto elettrico, installati i sanitari e le rubinetterie, montate le ringhiere dei balconi, completato l'impianto di riscaldamento, completata la recinzione e l'installazione dei cancelli di ingresso;*
- *che tutte le pareti interne devono essere tinteggiate;*
- *che a causa dello stato di abbandono dell'unità immobiliare si rende necessariamente effettuare alcuni interventi di ripristino degli intonaci;*

il sottoscritto ritiene prudentemente di dover decurtare il valore dell'appartamento ultimato di una percentuale pari al 35%, per cui la valutazione attribuita sarà la seguente:

- Quotazione di mercato ad unità immobiliare ultimata € 165.340,00=;
- Decurtazione 35%;
- **Valutazione attribuita 107.000,00= diconsi (centosettemila/00).**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Unità immobiliare n. 54 (mappale 594) - Via Oslo n. 9

		S (mq)		C	S x C (mq)
Superficie residenziale	Piano terra	50,70		1	50,695
	Piano primo	51,91		1	51,91
	Totale		**102,61**		
Superficie non residenziale	Autorimessa	57,26		0,5	28,63
	Vano scala	7,20		0,5	3,60
	Verande e balconi	18,48		0,5	9,24
	Locale tecnico	3,04		0,25	0,76
	Totale		**85,98**		
Superficie totale appartamento			**188,59**		
Superficie totale cortile			**123,50**	0,2	24,70
Superficie ragguagliata					**169,54**

(Superficie ragguagliata) x (valore al metro quadro) = mq. 169,54 x € 1.000,00 = **€ 169.540,00** pari alla valutazione dell'unità immobiliare ultimata.

In merito alla suddetta unità abitativa, tenuto conto:

- *che lo scantinato è al grezzo;*
- *che devono essere realizzate le pavimentazioni e i rivestimenti;*
- *che dev'essere completato l'impianto elettrico, installati i sanitari e le rubinetterie, montate le ringhiere dei balconi, completato l'impianto di riscaldamento, completata la recinzione e l'installazione dei cancelli di ingresso;*
- *che tutte le pareti interne devono essere tinteggiate;*
- *che a causa dello stato di abbandono dell'unità immobiliare si rende necessariamente effettuare alcuni interventi di ripristino degli intonaci;*

il sottoscritto ritiene prudentemente di dover decurtare il valore dell'appartamento ultimato di una percentuale pari al 30%, per cui la valutazione attribuita sarà la seguente:

- Quotazione di mercato ad unità immobiliare ultimata € 169.540,00=;
- Decurtazione 30%;
- **Valutazione attribuita 118.000,00= diconsi (centodiciottomila/00).**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Unità immobiliare n. 56 (mappale 596) - Via Oslo n. 3

		S (mq)		C	S x C (mq)
Superficie residenziale	Piano terra	50,70		1	50,695
	Piano primo	51,91		1	51,91
	Totale		**102,61**		
Superficie non residenziale	Autorimessa	57,26		0,5	28,63
	Vano scala	7,20		0,5	3,60
	Verande e balconi	18,48		0,5	9,24
	Locale tecnico	3,04		0,25	0,76
	Totale		**85,98**		
Superficie totale appartamento			**188,59**		
Superficie totale cortile			**123,50**	0,2	24,70
Superficie ragguagliata					**169,54**

(Superficie ragguagliata) x (valore al metro quadro) = mq. 169.540,00 x € 1.000,00 = **€ 169.540**

che si arrotonda per difetto a **€ 165.000,00= (euro centosessantacinquemila/00).**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. CONCLUSIONI

Alla luce della stima effettuata e delle considerazioni esposte nella presente relazione, si riepilogano i valori delle suddette unità immobiliari come segue:

- unità immobiliare sub 589, contraddistinta col n. 49 nelle tavole del progetto approvato: **€ 110.000,00=;**
- unità immobiliare sub 591, contraddistinta col n. 51 nelle tavole del progetto approvato: **€ 107.000,00=;**
- unità immobiliare sub 594, contraddistinta col n. 54 nelle tavole del progetto approvato: **€ 118.000,00=;**
- unità immobiliare sub 596, contraddistinta col n. 56 nelle tavole del progetto approvato: **€ 165.000,00=;**

per un valore del patrimonio immobiliare della *Città Nuova società cooperativa in liquidazione coatta amministrativa*, relativamente all'intervento edilizio realizzato nel Comune di Macomer, che ammonta complessivamente a **€ 500.000,00=** diconsi euro **(cinquecentomila/00).**

Cagliari, 5 settembre 2016

Il perito incaricato
dott. Mario Nicola Onnis

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. VERBALE DI GIURAMENTO

TRIBUNALE DI CAGLIARI

L'anno duemilasedici il giorno 5 del mese di settembre in Cagliari, nella Cancelleria dell'intestato Tribunale innanzi al IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO Dott.ssa Donata Pisano, è personalmente comparso il dott. Mario Nicola Onnis nato a Carloforte il 5/06/1960, residente in Settimo san Pietro, Via Firenze, 6, C.F.: NNS MNC 60H05 B789P, dottore commercialista, revisore contabile, con Studio professionale in Cagliari, Via Grazia Deledda, 24, il quale chiede di voler asseverare con giuramento la Relazione di Perizia che precede, il sottoscritto aderendo alla richiesta, previe ammonizioni di rito, deferisce al comparente, il giuramento che presta ripetendo la formula "*Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità*".

Del che è Verbale.

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Dott.ssa Donata Pisano

Corrisposti € 3,84 a mezzo marche semplici

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009