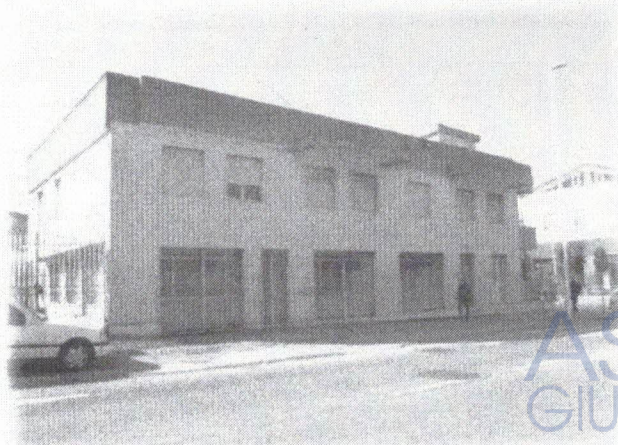


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SUNTO

Stima di valore dell'asset immobiliare, in riferimento al Fallimento n. 27/2016, della Società "~~XXXXXXXXXXXX~~" ~~XXXXXXXXXXXX~~ dichiarato con Sentenza n. 27/2016 del 09.11/12.11.2016 - Tribunale civile di SASSARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA DI VALORE

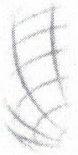
Fallimento n. 27/2016 TRIBUNALE di SASSARI

Geom. Tommaso Secchi
SASSARI



ASTE
GIUDIZIARIE.it

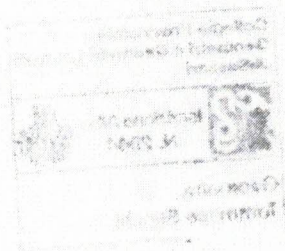
ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

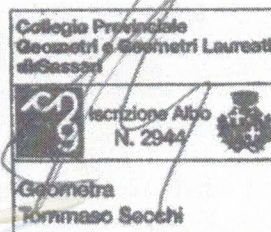
Perizia Giurata - Fallimento Sentenza 27/2016



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indice:

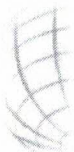
A. MANDATO	pag.1
B. ELENCO BENI DA VALUTARE	pag. 2
C. PROVENIENZA BENI	pag. 2
D. ACCESSO AGLI ATTI e DOC. TECNICA	pag. 3
E. CONFORMITA' URBANISTICA	pag. 9
F. SEGMENTO DI MERCATO e DATI IMMOBILIARI	pag. 10
G. METODO DI STIMA	pag. 13
H. STIMA	pag. 14
I. METODO DI STIMA	pag. 15



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STIMA DI VALORE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Stima di valore dell'asset immobiliare in riferimento al Fallimento n. 27/2016 della Società **[REDACTED]** dichiarato con Sentenza n. 27/2016 del 09.11/12.11.2016 - Tribunale civile di SASSARI.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In riferimento alla procedura fallimentare sottolineata in oggetto, il sottoscritto Geom. Tommaso SECCHI nato a ALGHERO il 26/05/1970, domiciliato in SASSARI Via Porcellana n° 13/c, C.F. SCC TMS 70E26A 192B, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Sassari al n. 2944, nominato Consulente tecnico di Parte dal Curatore Fallimentare, Dott. Francesco Canopoli, ha accettato l'incarico, in data 31/07/2020 alle ore 19.18, di esprimere un giudizio equo circa il più probabile valore di mercato, dell'asset immobiliare di proprietà della società **[REDACTED]**.
In qualità di consulente tecnico di parte, per brevità "C.T.P.", ovvero, "perito nominato al fine di esprimere un giudizio di valore congruo e più obiettivo possibile", porgerò il presente verbale peritale il più intellegibile possibile, allo scopo di esaudire al meglio il mio mandato, esponendo in prima analisi, le varie fasi peritali affrontate ed evidenziando con trasparenza i luoghi a chi questi ultimi ignora, ove sono i fatti controversi. Si ritiene indispensabile procedere ad una loro prima descrizione con l'ausilio di immagini a supporto coadiuvate in seconda analisi da allegati documentali.

B. ELENCO BENI DA VALUTARE

1. **UNITA' DI STIMA N. 1 - COMUNE DI SASSARI** - Porzioni di unità immobiliare poste in zona semi periferica site in Viale Porto Torres n. 10 (Uffici, depositi e autorimessa collettiva) ubicate al Piano 2 Seminterrato (P2S) - Piano 1 Seminterrato (P1S) - Piano Terra (PT) Piano Primo (P1) - *figura 1*
2. **UNITA' DI STIMA N. 2 - COMUNE DI CODRONGIANOS** - Terreni edificabili posti in zona sub urbana e siti nella Zona Industriale/produttiva denominata "Loc. Campo Mela snc" - *figura 2*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia Giurata - Fallimento Sentenza 27/2016



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Figura 1



Figura 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni di cui trattasi derivano dall'Atto di Compravendita Stipulato il 13/03/2015 Rep. 20900 Racc. 11199
Notaio Pinna Vistoso - Alghero

- A FAVORE di " [redacted] con sede in [redacted] .
- CONTRO " [redacted] con sede [redacted] .

I beni trasferiti in forza del su scritto atto sono i seguenti:

PORZIONI IMMOBILIARI con accesso da Viale Porto Torres n. 10 e Via Madonna della Mercedes snc:

1. **PIANO SECONDO SEMINTERRATO** – locale ad uso deposito distinto al N.C.E.U. in Comune censuario di Sassari
foglio 84 mappale 157 sub 7 di 123 mq, attualmente sub 29
2. **PIANO PRIMO SEMINTERRATO** – locale ad uso deposito distinto al N.C.E.U. in Comune censuario di Sassari
foglio 84 mappale 157 sub 10 di 150 mq, attualmente sub 31
3. **PIANO TERRA** – locale ad uso commerciale distinto al N.C.E.U. in Comune censuario di Sassari:
foglio 84 mappale 157 sub 12 di 137 mq attualmente sub 33
4. **PIANO PRIMO** – locale ad uso deposito distinto al N.C.E.U. in Comune censuario di Sassari
foglio 84 mappale 157 sub 16 attualmente sub 16

NB. Le modifiche di identificativo sono attribuite alle variazioni catastali sotto riportate.

AREA EDIFICABILE costituente un unico corpo:

5. **Foglio 4 mappale 307 di mq 18.085**; in seguito al Frazionamento del 13/08/2020 prot. SS0044150 il mappale 307 è stato soppresso e la soppressione ha generato i seguenti mappali:
- 366 di 11.595,**
- 367 di mq 3.535**
- 368 di mq 2.955**
- 

per un totale di mq 18.085

6. Foglio 4 mappale 313 di mq 6.660



L'area edificabile costituisce un unico corpo delle dimensioni di 24.745 mq
Come riportato in Atto i beni di cui sopra son stati compravenduti a € 196.870 (iva compresa).

D. ACCESSO AGLI ATTI e DOCUMENTAZIONE TECNICA

In seguito all'accesso agli atti eseguito, si riportano di seguito le evidenze catastali aggiornate, i provvedimenti autorizzativi relativi allo stabile posto in Sassari e la destinazione urbanistica dell'area edificabile:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE AGGIORNATA - Agenzia Entrate - TERRITORIO

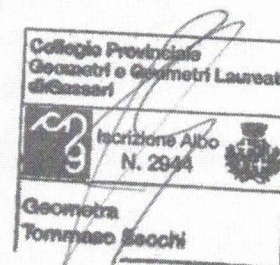
Gli immobili citati in Atto sono annoverati attualmente al N.C.E.U.:

- UNITA' DI STIMA N. 1

Porzioni di unità immobiliare ubicata nel Comune Censuario di Sassari Viale Porto Torres n. 10:

PIANO 2° SEMINTERRATO (P2S) - figura 3

foglio	particella	sub.	Z.C.	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
84	157	29	2	C/6	1	113 vani	121 mq	501,89 €
VARIAZIONE della DESTINAZIONE del 24/05/2017 prot. SS0059283 in atti dal 25/05/2017 - DA DEPOSITO A AUTORIZZAZIONE - EX MAPPALE 157 Sub 7 di 123 mq								





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Intestati: [redacted] - proprietà per

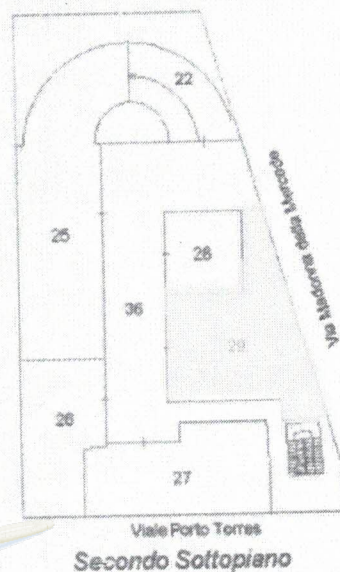
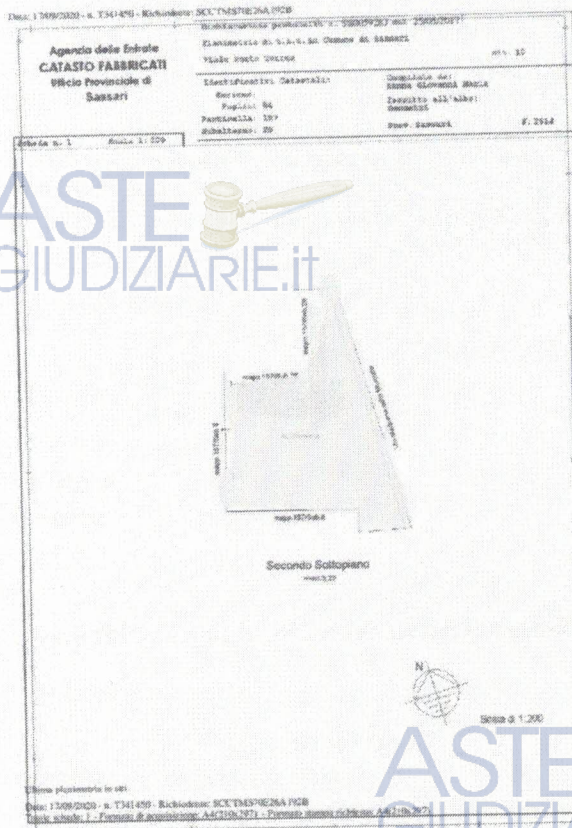


Figura 3

Note: Si modifica la destinazione d'uso da Deposito di mq 123 a Autorimessa di mq 121. Lo stato di fatto si presenta così come rappresentato nell'attuale planimetria catastale.

CRITICITA' - NESSUNA - IMMOBILE CONFORME

PIANO 1° SEMINTERRATO (P1S) - figura 4

foglio	particella	sub.	Z.C.	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
84	157	31	2	A/10	1	7,0 vani	159 mq	1717,22 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia Giurata - Fallimento Sentenza 27/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

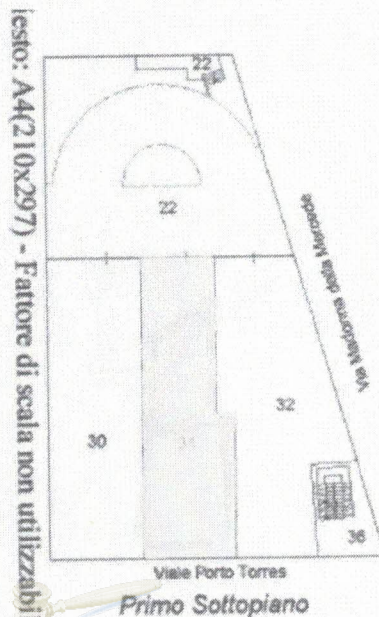
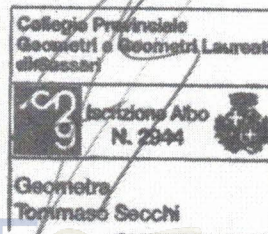


Figura 4

CRITICITA' - DIVERSA DISTR. SPAZI INTERNI - UNITA' NON CONFORME



PIANO TERRA (P2S) – figura 5

folio	particella	sub.	Z.C.	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
84	157	33	2	A/10	1	7,5 vani	161 mq	1839,88 €

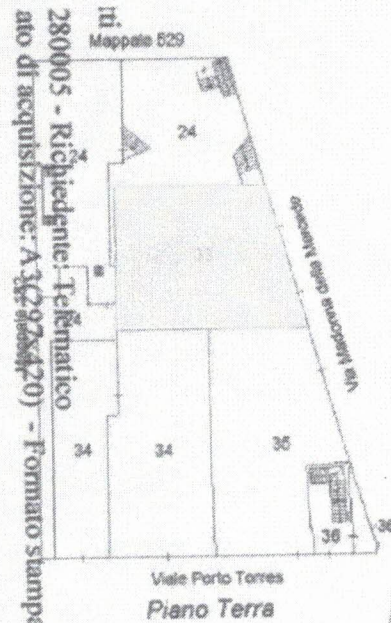
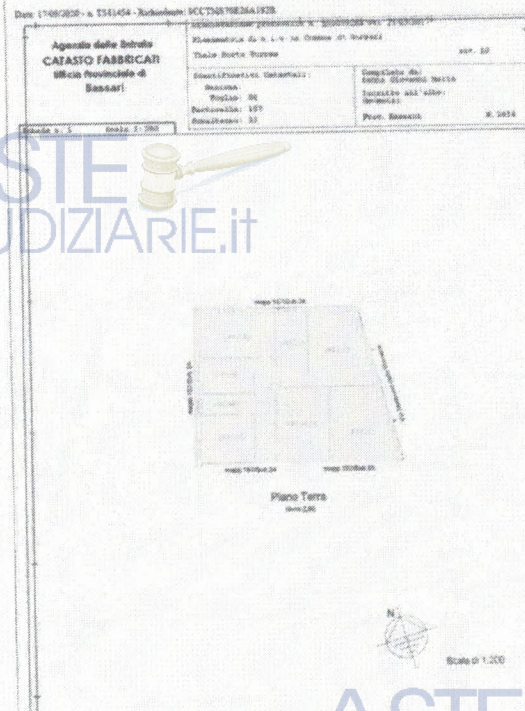
VARIAZIONE della del 24/05/2017 prot. SS0059288 in atti dal 25/05/2017 – DA NEGOZIO A UFFICIO – EX MAPPALE 157 Sub 12 di 161 mq



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Intestati: ~~_____~~ - proprietà per 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

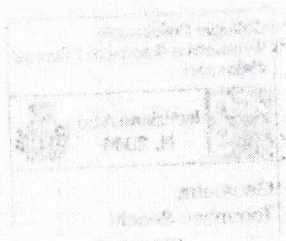


ASTE
GIUDIZIARIE.it



Note: Si modifica la destinazione d'uso da Negozio di mq 137 a Deposito di mq 161. Lo stato di fatto si presenta così come rappresentato nell'attuale planimetria catastale.

CRITICITA' - DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI - UNITA' NON CONFORME



PIANO PRIMO (P1) - figura 6

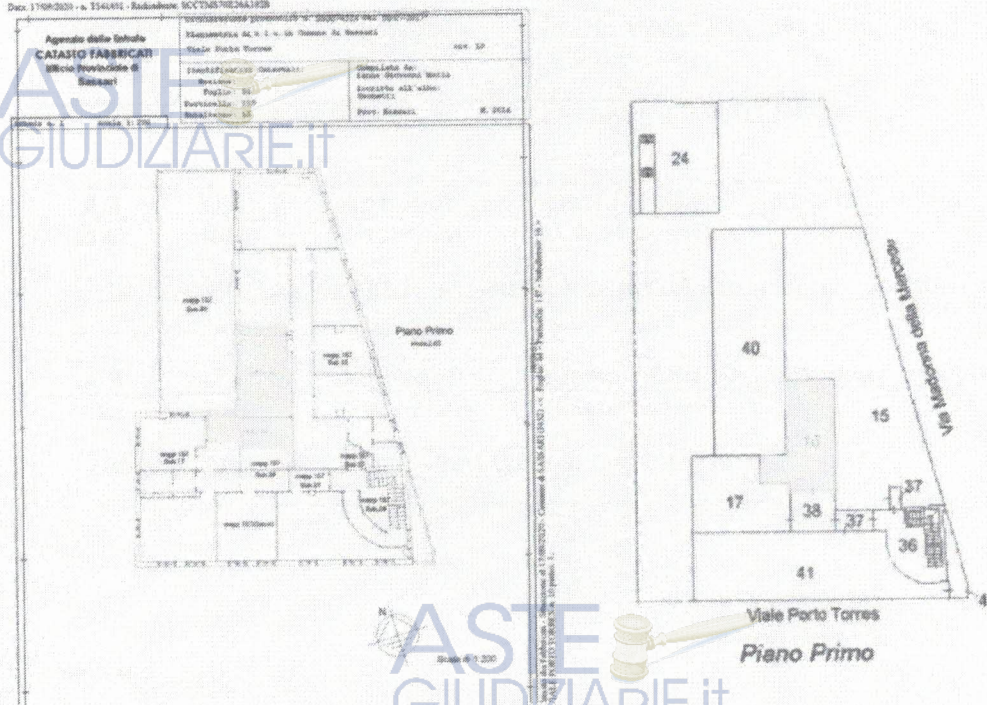
foglio	particella	sub.	Z.C.	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
84	157	16	2	A/10	1	2,5 vani	39 mq	613,29 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pierzia Giurata - Fallimento Sentenza 27/2016

ASTE
IAZIONE CONSISTENZA e

Data: 17/09/2020 - a. 1541451 - Radionuclide: HCCYMS70E26A1828



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
dell'Esaro

 Iscrizione Albo
N. 2944



Geometra
Tommaso Secchi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Intestati: **ASTE**
GIUDIZIARIE.it

Intestati: ~~Milano, Milano, Milano, Milano~~ - proprietà per 1/1



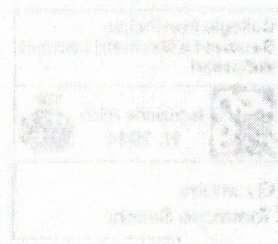
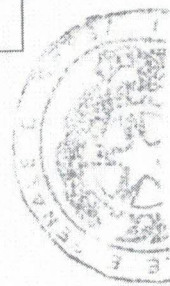
foglio	particella	Qualità e classe	Superficie	R.D.	R.A.
4	366	Seminativo di 2	Ha. 01.05.95	41,92	23,95
FRAZIONAMENTO del 13/08/2020 prot. N. SS0044150 - DERIVATO dal mappale 307					



foglio	particella	Qualità e classe	Superficie	R.D.	R.A.
4	367	Seminativo di 2	Ha. 00.35.35	12,78	7,30
FRAZIONAMENTO del 13/08/2020 prot. N. SS0044150 - DERIVATO dal MAPPALE 307					

foglio	particella	Qualità e classe	Superficie	R.D.	R.A.
4	368	Seminativo di 2	Ha. 00.29.55	10,68	6,10
FRAZIONAMENTO del 13/08/2020 prot. N. SS0044150 - DERIVATO dal MAPPALE 307					

foglio	particella	Qualità e classe	Superficie	R.D.	R.A.
4	313	Seminativo di 2	Ha. 00.66.60	24,08	13,76
FRAZIONAMENTO del 22/07/2009 prot. N. SS0213189 - DERIVATO dal MAPPALE 308					

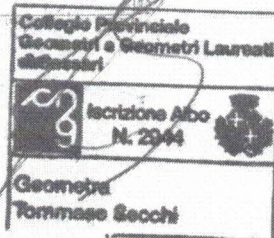




ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



E. CONFORMITA' URBANISTICA

- UNITA' DI STIMA N. 1

Porzioni di unità immobiliare ubicata nel Comune Censuario di Sassari Viale Porto Torres n. 10:

La su scritta unità è stata autorizzata con:

Licenza di costruzione n. 138 del 03/05/1974,

Licenza di costruzione in variante n. 415 del 01/10/1975

Licenza di costruzione in variante n. 406 del 06/07/1976

D.I.A. Prot. Num. 29296 del 09/03/2015

Effettuato l'Accesso agli atti in seconda istanza il 13/11/2020 c/o l'Ufficio tecnico del Comune di Sassari Settore Edilizia Privata, per lo stabile in questione è stata rilevata solo ed esclusivamente la presentazione di una D.I.A. n. ~~34037-20~~ del 09/03/2015, non andata a buon fine, ("RESPINTA" il 16.04.2015), in quanto in precedenza una porzione dello stabile era stata oggetto di interventi da parte del Comune di Sassari, per poter essere adibiti ad uffici a servizio della Procura, non necessitando così, di emissione di alcun titolo edilizio (in quanto il Comune non è tenuto a richiederlo in questi casi). La D.I.A. in questione, richiesta dalla Società ~~Edilizia Privata~~, (proprietaria di porzione dello stabile) sarebbe dovuta esser presentata come S.U.A.P. (pratica edilizia intestata ad una ditta titolare di partita iva).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si precisa che nella Pratica Edilizia erano assenti i Provvedimenti autorizzativi precedenti per cui non è stato possibile rilevare la conformità rispetto a questi ultimi. A fronte di ciò, considerati gli elaborati visionati dal sottoscritto, e eseguito il sopralluogo è lecito affermare che l'immobile attualmente NON E' CONFORME.
CRITICITA' - DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI.

• UNITA' DI STIMA N. 2

Area edificabile ubicata nel Comune Censuario di Codrongianos Loc. Campo Mela snc:

L'Area edificabile ubicata in Loc. Campo Mela è collocata all'interno del P.U.C. del Comune di Codrongianos nella Zona urbanistica Omogenea "D1 - Zona industriale, Artigianale e Produttiva". Per la Zona in questione è previsto:

Obbligo: piani di lottizzazione di edilizia pubblica e privata salvo realizzazione volumi tecnici
H max = 12 ml

Ind. Copertura = 50%

Lotto minimo > 600 mq.

CRITICITA' - NESSUNA

F. SEGMENTO di MERCATO e DATI IMMOBILIARI
COMUNE DI SASSARI

a. LOCALIZZAZIONE

Trattasi di un fabbricato posto in zona semi periferica dell'abitato di Sassari e più precisamente in Viale Porto Torres con accesso pedonale dal civico 10 e con accesso sia carrabile che pedonale da Via Madonna della Mercede, quest'ultima traversa della precedente Via Pubblica. Presenti in quantità buona le infrastrutture (Enel, acqua, fognature, scuole, etc.) e presenti i servizi pubblici a poca distanza (bus, tram, parcheggi pubblici). Le strutture sanitarie distano poco più di un km.

b. DESTINAZIONE ATTUALE

Attualmente la destinazione d'uso dei beni oggetto di stima è la seguente:
Piano secondo seminterrato: DEPOSITO
Piano primo seminterrato: DEPOSITO/UFFICI
Piano Terra: UFFICI
Piano Primo: UFFICI





c. TIPOLOGIA IMMOBILIARE/EDILIZIA

La struttura che ospita gli immobili oggetto di stima è uno stabile composto da 2 piani entro terra e 2 fuori terra. La struttura presenta una organizzazione condominiale in quanto nella medesima sono ubicate Proprietà differenti, per cui sono presenti beni comuni. L'immobile presenta una struttura in c.a. e tamponature in laterizi, rifiniti nelle due facce da intonaco civile. I solai sono strutturati per mezzo di travi in c.a. e travetti in latero cemento coadiuvati da laterizio.

L'Autorimessa e i depositi sono rifiniti con pavimentazione in Kinkler, mentre le pareti presentano intonaco civile e tinteggiatura. Presenti i sanitari nei bagni e presente la canalizzazione degli impianti. I piani interrati si presentano in uno stato di manutenzione pessimo, in quanto son state rilevate evidenti macchie di umidità che aggrediscono le pareti oltre alla presenza di infiltrazioni d'acqua meteorica. L'impianto elettrico è assente in quanto sfilato dalle guaine, così come è assente l'adduzione idrica in quanto interrotta. Gli infissi esterni e interni si presentano in condizioni pessime: le porte interne mostrano evidenti lacerazioni e la maggior parte delle finestre evidenziano vetrate inesistenti.

Il piano primo e il piano terra sottolineano una manutenzione più elevata ma sempre all'insegna dell'abbandono: le pavimentazioni son rifinite con marmette rettangolari i tramezzi interni mostrano una rifinitura sufficiente che non presenta infiltrazioni meteoriche. Presenti tramezzi in cartongesso e in muratura oltre i placaggi fino a 2 ml nei bagni. La manutenzione degli infissi è mediocre.

Nella totalità prevale un totale abbandono della struttura anche a favore di terzi che di volta in volta la visitano arbitrariamente

d. DATI METRICI

In riferimento al calcolo delle dimensioni di ogni singola unità commerciale ed in seguito al sopralluogo eseguito, si sottolinea che è stato difficoltoso eseguire un rilievo metrico accurato, sia per la poca visibilità che per la consistenza dei beni, in quanto le unità oggetto di valutazione consistono in "PORZIONI DI UNITA'" non delimitate da strutture materializzate in loco. Si ritiene opportuno quindi prendere in considerazione la consistenza catastale (superfici ponderate) sotto riportata al fine del calcolo:

Piano secondo seminterrato:

MQ 113,00 AUTORIMESSA

Piano primo seminterrato:

MQ 159,00 DEPOSITO/UFFICIO

Piano Terra:

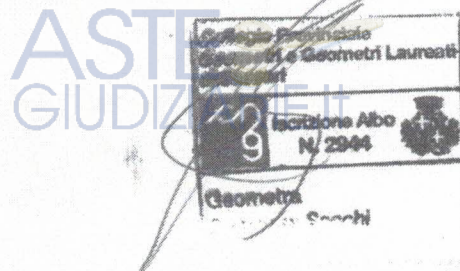
MQ 161,00 UFFICIO

Piano Primo:

MQ 39,00 UFFICIO

TOT. SUP.

MQ 472,00





COMUNE DI CODRONGIANOS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

e. LOCALIZZAZIONE

Trattasi di un'area edificabile situata in Loc. Campo Mela nella Zona Industriale di Codrongianos denominata "Zona Industriale Padriggia" a circa 2,5 Km dal Paese e 21 Km dal Capoluogo di Provincia, Sassari. Le infrastrutture sono in fase di completamento in quanto non tutti i lotti ubicati nel compendio industriale sono stati edificati. Per raggiungere i servizi di primaria importanza è utile spostarsi nell'immediato Paese di Codrongianos, tranne che per la fruizione degli Enti Provinciali e delle Strutture Sanitarie. L'area edificabile rimane limitrofa alla E25 (Carlo Felice), strada di primaria importanza.

f. DESTINAZIONE ATTUALE

Attualmente la destinazione d'uso del bene oggetto di stima è la seguente:
PUC - Zona urbanistica Omogenea "D1 - Zona industriale, Artigianale e Produttiva".

Per la Zona in questione è previsto:

Obbligo: piani di lottizzazione di edilizia pubblica e privata salvo realizzazione volumi tecnici

H max = 12 ml

Ind. Copertura = 50%

Lotto minimo > 600 mq.

g. TIPOLOGIA IMMOBILIARE/EDILIZIA

All'area in questione si accede dalla E 25 - S.S. 131 e per mezzo di una strada secondaria di lottizzazione. Gli appezzamenti di terreno mostrano una giacitura in lieve pendenza vs il Rio Mascari, con il quale confina. L'area, non recintata, nel suo insieme non presenta un fronte strada. Attualmente l'area è utilizzata come parcheggio di motrici e rimorchi e presenta caratteristiche agricole. Assente ogni tipo di infrastruttura.

h. DATI METRICI

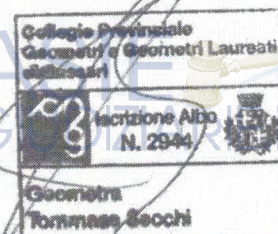
Al fine del calcolo del più probabile valore di mercato si utilizza la consistenza rilevata nelle visure catastali aggiornate:

Area edificabile

MQ 24.745 Seminativo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia Giurata - Fallimento Sentenza 27/2016



G. METODO DI STIMA

COMUNE DI SASSARI - Locale commerciale

La metodologia estimativa più istantanea, proporrebbe di procedere alla valutazione adoperando beni denominati "comparabili" presenti nello stesso "segmento di mercato", aventi caratteristiche simili al bene oggetto di stima e valori mercantili simili. Nella fattispecie, sia per caratteristiche intrinseche del fabbricato, per entità della consistenza e per la destinazione stessa non si ritiene opportuno procedere alla valutazione adottando il così detto METODO COMPARATIVO. Il mercato immobiliare, attualmente non è in grado di disporre beni simili al nostro, così da poter esser comparato, anche in considerazione del periodo di emergenza corrente.

Considerato il bene da valutare, a carattere direzionale, caratterizzato da un'obsolescenza generale, la materia estimativa indica per questa tipologia di immobili il METODO del COSTO andando a sottolineare il "principio della sostituzione" che attraverso l'analisi di tutti i componenti del bene da valutare (costi/ricavi), aumentato del valore dell'area edificabile e deprezzato del deterioramento fisico e dell'obsolescenza funzionale, ci fornisce un valore congruo dello stesso. Quest'ultimo è il costo di sostituzione il quale identifica il massimo valore di mercato di un bene che un imprenditore, in condizioni normali, sarebbe disposto a pagare.

Gli elementi economici presi in considerazione sono i seguenti:

- a. **SUPERFICIE AREA = 731 MQ**
- b. **COSTO COSTRUZIONE A NUOVO = COSTI DIRETTI - EDILI** - (manodopera, materiali, oneri vari, allacci etc.) - **COSTI INDIRETTI - ACCESSORI** - (progettazione, direzione lavori, spese gestione, oneri amministrativi, finanziari etc.) = **1100 €/Mq**
- c. **ONERI URBANIZZAZIONE = 5% sul costo di costruzione**
- d. **STIMA DEL VALORE DELL'AREA = 187.136 €**
(considerate le necessarie autorizzazioni atte alla costruzione e prese in considerazione le potenzialità edificatorie attuali della Zona Omogenea GC - centro direzionale - potenzialità = MC/MQ 2,1 per una altezza fuori terra edificata di 6,50 ml) - Atteso che all'attualità, unità immobiliari nuove con destinazione analoghe all'oggetto di stima sono compravenduti a circa 1600,00/mq)
- e. **VALORE AREA ADIFICABILE/MQ = 187.136/731 MQ = 256 €/MQ**
- f. **VITA EDIFICIO** - 70 anni (costruito nel 1977 - fine ciclo economico nel 2047 prossimo alla demolizione)
- g. **VETUSTA' STRUTTURE** = 44 anni - vita utile 75
- h. **VETUSTA' FINITURE** = 20 anni - vita utile 35
- i. **VETUSTA' IMPIANTI** = 34 anni - vita utile 35
- j. **INCIDENZE SUL COSTO DI COSTRUZIONE** (Strutture 40%, finiture 35% impianti 25%)
- k. **UTILE IMPRENDITORE** - (in 18 % sul costo di costruzione)

l. **DEPREZZAMENTO FABBRICATO** (attualizzazione **CT = C x (1-t/n)** deprezzamento lineare)

m. **SPESE TECNICHE** = 12% sul costo di costruzione

NB. Per costi sono considerati i prezzi correnti

Procedendo con la stima si calcolerà in prima analisi il Costo di costruzione a nuovo dell'intero stabile deprezzato, in considerazione dell'età dell'immobile, degli impianti, delle finiture e dello stato generale.

Dopo aver calcolato il Costo di ricostruzione deprezzato dell'intero stabile si eseguirà il calcolo dell'intera superficie ponderata dello stabile, applicando valori mercantili appropriati, in quanto le destinazioni d'uso dello stabile (autorimesse, depositi, uffici, lastrico) presentano valori di mercato differenti.

In seconda analisi si calcolerà il costo deprezzato al mq, prendendo in considerazione il Costo di costruzione deprezzato dell'intero stabile diviso la superficie ponderata.

Nella tabella di sotto riportati i calcoli di stima:

H. STIMA

I. Riassunto sviluppo calcoli valore di ricostruzione deprezzato

Calcolo Valore area edificabile	= 731 x 256 €/mq	187.136 €
Calcolo del costo di costruzione totale	731 x 1100 €	804.100 €
Calcolo incidenza componenti edilizie		
Strutture	804.100 x 0,40	321.640 €
Finiture	804.100 x 0,35	281.435 €
Impianti	804.100 x 0,25	201.025 €
Calcolo Oneri	804.100 x 0,05	40.205 €
Calcolo Spese Tecniche	804.100 x 0,12	96.492 €
Calcolo Promotore	804.100 x 0,18	144.738 €
CALCOLO DEL COSTO DEPREZZATO - CT = C x (1-t/n) deprezzamento lineare		
Strutture	321.640 x [1-(44/75)]	131.872 €
Finiture	281.435 x [1-(20/35)]	121.017 €
Impianti	201.025 x [1-(34/35)]	6.031 €



VALORE FINALE	727.491 €
---------------	-----------

Costo totale di ricostruzione a nuovo dell'intero stabile, deprezzato = 727.491 €

II. Calcolo superficie ponderata intero stabile

PIANO	DESTINAZIONI	SUP. LORDA	MERCANTILE	SUP. POND.
PS2	Depositi	523,75	0,30	281,12 mq
PS1	Depositi	413,32	0,30	124,00 mq
PT	Uffici	680,61	1,00	680,61 mq
P1	Uffici	400,37	1,00	400,37 mq
P. Lastrico	Lastrico	327,21	0,10	32,70 mq
Totale Sup. ponderata				1518,80 mq

III. Calcolo Valore ricostruzione deprezzato/Mq

$$727.491 \text{ €} / 1518,80 \text{ mq} = 478,99 \text{ €} / \text{Mq}$$

$$\text{Valore di ricostruzione deprezzato} = 472,00 \text{ MQ} \times 478,99 \text{ €/Mq} = 226.083 \text{ €}$$

I. METODO DI STIMA

COMUNE DI CODRONGIANOS – Loc. Campo Mela

La metodologia estimativa più istantanea, proporrebbe di procedere alla valutazione adoperando beni denominati “comparabili” presenti nello stesso “segmento di mercato”, aventi caratteristiche simili al bene oggetto di stima e valori mercantili simili. Nella fattispecie, sia per caratteristiche intrinseche del fabbricato, per entità della consistenza e per la destinazione stessa non si ritiene opportuno procedere alla valutazione adottando il così detto METODO COMPARATIVO. Il mercato immobiliare, attualmente non è in grado di disporre beni simili al nostro, così da poter esser comparato, anche in considerazione del periodo di emergenza corrente. Considerato il bene da valutare, la materia estimativa indica per questa tipologia di immobili il METODO del COSTO (RICA VI – COSTI).

L'area edificabile attualmente dispone di una potenzialità edificatoria che gli perviene dalla Zona Omogenea “Zona urbanistica Omogenea “D1 - Zona industriale, Artigianale e Produttiva” la quale detta le seguenti norme di attuazione:

H max = 12 ml

Ind. Copertura = 50%

Lotto minimo > 600 mq.

150 ml - fascia di rispetto dal Rio Mascari

Superficie da Atto 24.745 mq

Superficie al netto della fascia di rispetto dal Rio Mascari = 16.080 mq

Superficie da destinare ad attività pubblica 10 % di 16.080 mq = 1608 mq = 14.472 mq

Sup. coperta edificabile 50% di 14.472 mq. = 7236,00 mq

Su 100 mq di superficie coperta - 80 mq ad uso pubblico 5788,80

Superficie Fondiaria mq 1448,00 mq di superficie coperta

Viste le potenzialità edificatorie attuali e le norme di attuazione del P.U.C. di Codrongianos, considerato che per l'edificazione di capannoni prefabbricati, compravenduti attualmente a 650,00 mq nel mercato locale un imprenditore avrebbe le seguenti spese:

Valore commerciale struttura edif. 1448 mq x 650 €/Mq = **941.200 €**

Costo di costruzione = 1448 mq x 400,00 €/Mq = 579.200 €

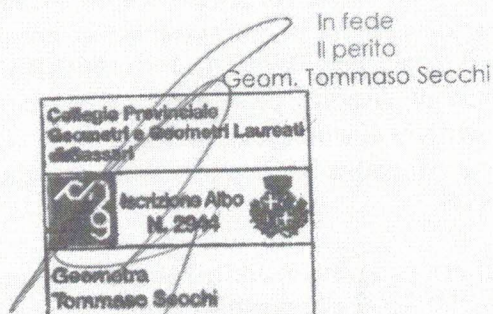
Costi

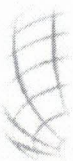
Oneri Urbanizzazione	6%	34.752 €
Progetto D.L.	5%	28.960 €
Agenzia	3% ricavi	28.236 €
Utile di impresa	18%	169.416 €

Totale Costi = Costo di Costruzione + Costi = 840.564 €

Val. Area edificabile = Valore comm. - Costi = 941.200 - 840.564 = 100.636 €

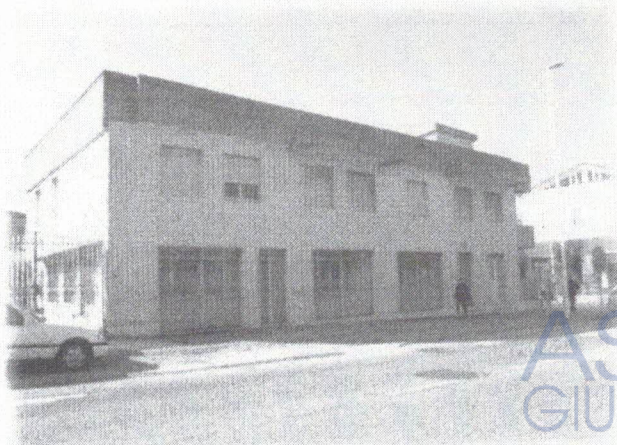
Totale Valore immobiliare Unità di stima n. 1 + unità di stima n. 2 = 226.083 € + 100.636 € = **326.719 €**





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SUNTO

Stima di valore dell'asset immobiliare, in riferimento al Fallimento n. 27/2016, della Società "~~ASTE GIUDIZIARIE.it~~" - ~~10~~ ~~10~~ dichiarato con Sentenza n. 27/2016 del 09.11/12.11.2016 - Tribunale civile di SASSARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA DI VALORE

Fallimento n. 27/2016 TRIBUNALE di SASSARI

Geom. Tommaso Secchi
SASSARI



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Reg. Cron. n. 5155/621

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SASSARI

Sezione della Volontaria Giurisdizione

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

Addì 26/07/2021 nanti il sottoscritto Funzionario Giudiziario all'uopo incaricato,

è presente 1 Signor Tommaso Secchi, nat o a Alghero

il 26/05/1970 residente a Sassari Via Porcellana 13

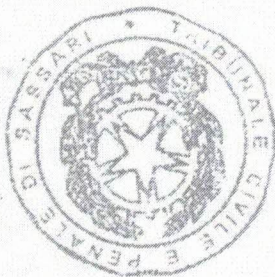
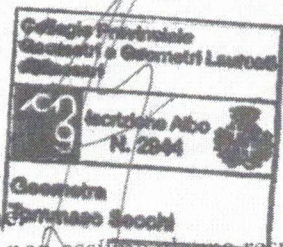
per asseverare con giuramento l'unità perizia.

Previe le ammonizioni di legge, il perito presta il richiesto giuramento ripetendo la formula di rito:

"GIURO DI AVER FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO AFFIDATOMI AL SOLO
SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Perito



Il Funzionario Giudiziario
Maria Franca Forceda

Nota Bene Tommaso Secchi

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

ASTE
GIUDIZIARIE.it