

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

PREMESSA

Il sottoscritto geometra Andrea Boe nato a Sassari il 26/02/1979 e residente in Sassari nella via Vincenzo Bellini n°23, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari col numero 3212, in qualità di tecnico incaricato dal Dott. Fabrizio Oronti, curatore fallimentare della succitata società, per :*" effettuare la stima del piu' probabile valore di mercato dell'immobile censito al Catasto Terreni del Comune censuario di Sassari Nurra al foglio 79 mappale 35"*.

DESCRIZIONE DEL BENE

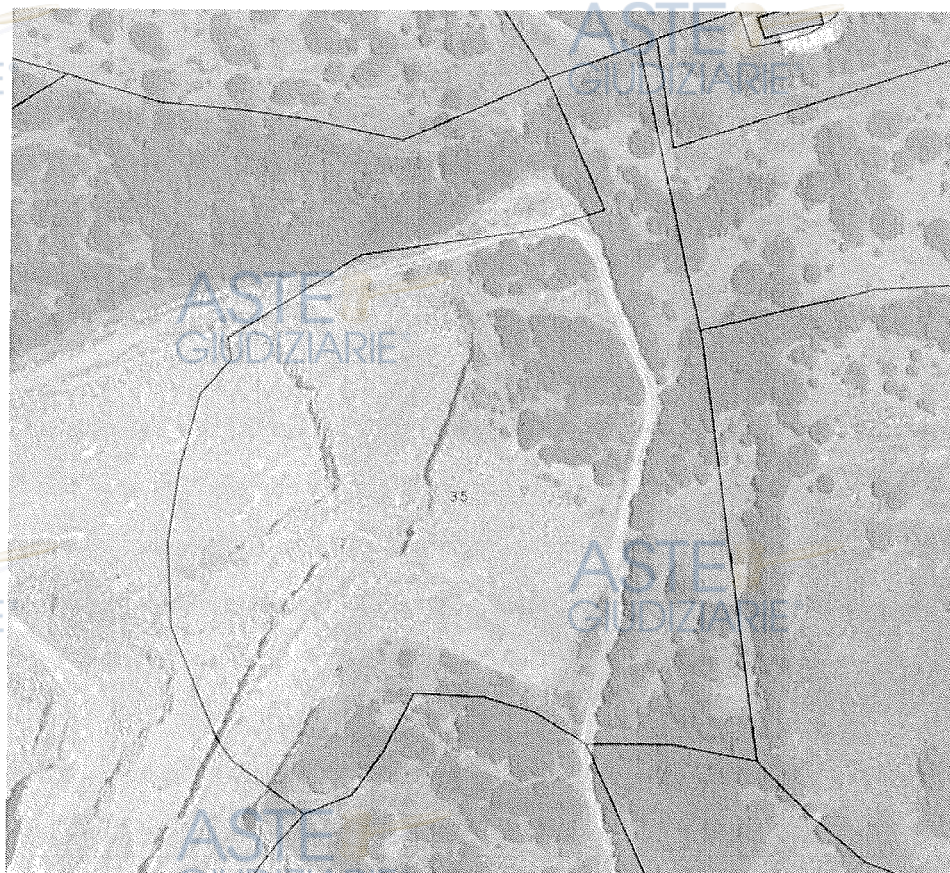
L'area oggetto di Stima è ubicata nella regione della Nurra di Sassari a circa 18 km ad ovest della città di Sassari e a circa 12 km da Porto Torres, percorrendo la SP 42 nota come "Strada dei Due Mari" sino al km 11,000, raggiungibile tramite una strada vicinale che conduce all'ingresso di una azienda che svolge l'Attività di Cava ed al terreno stesso.

Si evidenzia che gran parte della superficie del terreno è già stato utilizzato dall' azienda di cava per la produzione di materiali inerti per le costruzioni, perdendo ogni possibile vocazione agricola, come visibile dalle foto aeree.

L'area in oggetto si estende su una superficie complessiva di h 3.07.08.



Stralcio fotografico dell'area interessata - Volo Drone



Stralcio foto satellitare sovrapposta alla mappa Catastale

DATI CATASTALI e ZONIZZAZIONE PUC

Di seguito lo stralcio della visura catastale del bene:

Dati della richiesta	Comune di SASSARI (Codice:I452B)
Catasto Terreni	Sezione NURRA (Provincia di SASSARI)
	Foglio: 79 Particella: 35

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Agrario	
1	79	35		-	PASCOLO 2	3 07 08		Euro 31,72 L. 61.416	Euro 31,72 L. 61.416	Impianto meccanografico del 06/11/1985
Notifica		Partita				2584				

In data 15/10/2025 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui si allega copia.

Come visibile da quest'ultimo il terreno ricade in piu' zone del PUC e precisamente nella

SOTTOZONA E5.c - SOTTOZONA D4 - SOTTOZONA H29

summenzionata, applicare una rivalutazione monetaria dal 1992 ad oggi (Indice Istat a Dicembre 2025) e deprezzare con coefficiente correttivo di 0.50 la parte di terreno già utilizzata dall'esercizio dell'attività di cava, e assegnare un valore di pari 1 euro/mq alla parte di terreno ricadente nelle zona Agricola E5.c e zona H29

Calcolo Rivalutazione Monetaria

Capitale Iniziale: € 46.481,00

Data Iniziale: 09/04/1992

Data Finale: 17/11/2025

Decorrenza Rivalutazione: Aprile 1992

Scadenza Rivalutazione: DICEMBRE 2025

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 117,9

Indice alla Scadenza: 121,5

Raccordo Indici: 1,995

Coefficiente di Rivalutazione: 2,056

Totale Rivalutazione: € 49.083.94

Capitale Rivalutato (s.e.o): € 95.564.94

ovvero

Superficie totale 30708 mq

Euro 95564.94 : 30708 = **3,11 euro/mq**

Da una sovrapposizione della mappa Catastale e foto Aerea Satellitare si è potuto stimare che la Superficie già "Cavata" in zona D4 è pari a h 2.32.24, mentre la superficie residua è pari a h 00.57.00 in zona D4 e h 00.17.84 in zona E5.c - H29, per cui :

- superficie già "cavata" - applicazione coefficiente di deprezzamento pari 0.50, per cui il valore stimato è pari a:

$(3.11 \text{ euro/mq} \times 23224 \text{ mq}) \times 0.50 = \text{euro } 36113.32 +$

- superficie restante in zona D4 il valore stimato sarà pari a :

$3.11 \text{ euro/mq} \times 5700 \text{ mq} = \dots\dots\dots \text{euro } 17727.00 +$

- superficie ricadente in zona E5.c - H29 il valore stimato sarà pari a :

$1.00 \text{ euro/mq} \times 1784 \text{ mq} = \dots\dots\dots \text{euro } 1784.00 =$

Totale Valore immobile Stimato 55624.32 euro

SASSARI 21/01/2026

**Il tecnico
Geometra Boe Andrea**