

**GEO'S TEAM SISTEMI TERRITORIALI STUDIO ASSOCIATO**

VIA EMILIO LUSSU, SNC  
09170 - ORISTANO (OR)  
Partita IVA: 01034010957  
Codice fiscale: 01034010957  
Telefono: 3396125766  
e-mail: filippocontini69@gmail.com  
PEC: filippoluigi.contini@geopec.it  
www.geosteam.it



---

# PERIZIA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati  
in Comune di Abbasanta (OR)

## Committente

---

TRIBUNALE DI ORISTANO SEZIONE FALLIMENTARE

---

Oristano, 14 dicembre 2023

---

Geometra FILIPPO LUIGI CONTINI



# INDICE

---

<b>1PREMESSE.....</b>	<b>1</b>
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente .....	1
1.2 Metodo di accertamento e di stima .....	1
<b>2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI .....</b>	<b>1</b>
2.1 Ubicazione .....	1
2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate .....	1
2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia .....	1
<b>3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA .....</b>	<b>1</b>
<b>4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI .....</b>	<b>3</b>
<b>5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO .....</b>	<b>11</b>
<b>6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI .....</b>	<b>12</b>
<b>7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI .....</b>	<b>18</b>
<b>8. ALLEGATI.....</b>	<b>18</b>



# 1. PREMESSE

## 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra FILIPPO LUIGI CONTINI**, con studio in Oristano (OR), VIA EMILIO LUSSU n. SNC, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 542, assicurato con la compagnia SARA ASSICURAZIONI, polizza n. 19087CL, con scadenza in data 02/11/2023, a seguito dell'incarico ricevuto in data 4 luglio 2023 da DOTT.SSA MARIA RITA BOE MARIA RITA di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili siti in Comune di Abbasanta (OR), si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

# 2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

## 2.1 Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in Abbasanta (OR), Via Mannu n. 16, piano S1-T, Abbasanta (OR), LOCALITA' MOLINOS, Abbasanta (OR), LOCALITA' S'ISCALA E SU CARRU, Abbasanta (OR), VIA IGLESIAS n. 12, piano T-1, Abbasanta (OR), LOCALITA' MURA E FAES e Abbasanta (OR), LOCALITA' SU CANTARU.

## 2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

## 2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.



### 3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

#### Lotto 1

Immobile sito in Comune di Abbasanta (OR), Via Mannu n. 16, piano S1-T, censito al foglio 28, particella 2577 (vedasi *Scheda immobile Lotto n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

#### Lotto 2

Immobile sito in Comune di Abbasanta (OR), VIA IGLESIAS n. 12, piano T-1, censito al foglio 19, particella 594 sub. 1, particella 594 sub. 2 (vedasi *Scheda immobile Lotto n. 2 e Scheda di valutazione n. 1*);

#### Lotto 3

Immobile sito in Comune di Abbasanta (OR), LOCALITA' MOLINOS, censito al foglio 28, particella 944 (vedasi *Scheda immobile Lotto n. 3 e Scheda di valutazione n. 1*);

#### Lotto 4

Immobile sito in Comune di Abbasanta (OR), LOCALITA' S'ISCALA E SU CARRU, censito al foglio 14, particella 231, particella 231 (vedasi *Scheda immobile Lotto n. 4 e Scheda di valutazione n. 1*);

#### Lotto 5

Immobile sito in Comune di Abbasanta (OR), LOCALITA' MURA E FAES, censito al foglio 20, particella 83, particella 84 sub. AA, particella 84 sub. AB (vedasi *Scheda immobile Lotto n. 5 e Scheda di valutazione n. 1*);

#### Lotto 6

Immobile sito in Comune di Abbasanta (OR), LOCALITA' SU CANTARU, censito al foglio 20, particella 1363 (vedasi *Scheda immobile Lotto n. 5 e Scheda di valutazione n. 1*).



## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - LOTTO 1

**Comune:** ABBASANTA (OR)  
**Indirizzo:** Via Mannu n. 16 piano S1-T

### Quote di proprietà

██████████ (1/2 piena proprietà); ██████████ (1/2 piena proprietà)

### Dati catastali

- Catasto Fabbricati, foglio 28, particella 2577, cat. A/2, classe 5, consistenza 8, rendita € 516.66, zona urbanistica A / Centro Sotirco

### Descrizione dell'immobile e confini

Il comune di Abbasanta è situato sull'altopiano omonimo, con una popolazione di circa 2569 abitanti, a 30 km nord-est del capoluogo di provincia, nella regione storica del Guilcer. Il territorio di Abbasanta ha una superficie di 3.985 ettari e si trova nella parte settentrionale della provincia di Oristano. Confina a nord con Norbello, a sud con Paulilatino, a est con Ghilarza e a ovest con Santu Lussurgiu.

La costruzione della Strada Statale 131 ha dato grande impulso alle attività commerciali e alle comunicazioni del paese. Oggi, l'economia si basa sul piccolo artigianato (lavorazione di metalli e sughero), i servizi, e l'agro-pastorale, con le aree verdi fortemente dedicate all'allevamento bovino e ovino

L'immobile si trova nella zona Est periferica del comune, nella via Mannu civico 32 (catastalmente ancora civico 16), all'incrocio con via S. Amada.

Confina a Nord con la via Mannu, a ovest con la Via S. Amada da cui si accede al Garage, A sud e ad Est con il mappale 4573 categoria C/2 di proprietà ██████████.

Disposto su due livelli, seminterrato e Piano terra rialzato, è stato edificato nel 1975 e riporta i caratteri generali delle abitazioni dell'epoca.

Realizzato in muratura portante, è costituito al piano terra da 5 vani principali più due bagni con altezza utile interna di mt. 3.00.

Dal giardino anteriore, si accede all'ingresso principale da cui, tramite un disimpegno l'immobile si divide nella zona giorno, cucina soggiorno pranzo e servizio sulla sinistra e, salendo 5 gradini, si accede alla zona notte dove sono ubicate 3 camere da letto e il bagno. Il corpo di fabbrica su cui si trova la zona notte è sfalsato planimetricamente rispetto alla zona giorno e rialzato di circa un metro in quanto si trova sopra il piano scantinato a cui si accede dal disimpegno della zona giorno e dal giardino posto sulla via Mannu.

Lo scantinato si trova allo stato grezzo, tranne una parte della parete sud, placcata con piastrelle in gress, e infissi in ferro, ha una altezza utile interna di mt. 2.20.

Nella Parte Posteriore (Sud) del fabbricato si trova un'altra parte adibita a giardino su cui, nel 1999, è stato edificato un fabbricato adibito a autorimessa con accesso dalla Via S. Amada. Al giardino posteriore si accede dal balcone della Cucina, dal seminterrato, dal cancello posto al numero 9 della via S. Amada e appunto dall'Autorimessa.

Il tetto in Eternit poggia su solaio in latero cemento, è di tipo a capanna sui due blocchi (zona Giorno e zona notte) intervallati da uno a singola falda posto sopra il disimpegno di ingresso.

Gli infissi esterni sono doppi in alluminio con vetro camera, quelli interni in legno tamburato. L'accesso al piano seminterrato è tramite serranda in metallo sia da cortile anteriore che posteriore. Sopra l'accesso principale dell'abitazione è stata edificata un tettoia in ferro con copertura in plexiglass. Dal balcone della cucina, da cui si accede al cortile posteriore, è stata costruita un tettoia su intelaiatura in ferro, che arriva sino alla fine del fabbricato, coperta con lastre di eternit e onduline in plastica. Sotto la tettoia è stato ricavato un locale caldaia e uno spazio per il bombolone del gas.

Riscaldamento a gas, con ventilconvettori e condizionamento con pompe di calore. Nel soggiorno è presente anche il caminetto. Le rifiniture sono di tipo ordinario, i pavimenti e le placcature in gress tipico dell'epoca.

Nell'angolo sud-ovest del giardino si trova il locale Autorimessa, costruito nel 1999, edificato in Muratura, con tetto a capanna in legno e copertura in coppi, pavimento in gress, serranda in metallo per l'accesso da via S. Amada e porta in ferro lato giardino.

### Stato di conservazione e manutenzione

L'immobile si trova in uno stato di manutenzione mediocre in quanto non è mai stato ristrutturato ed è disabitato dal 2005



## **Impianti tecnologici**

L'impianto di riscaldamento è a gas, con caldaia esterna e bombolone, la distribuzione avviene tramite ventilconvettori a pavimento. Vi sono anche 3 pompe di calore per il condizionamento. il resto degli impianti sono quelli tipici dell'epoca di costruzione (1975).

Al momento l'immobile si trova slacciato dagli reti pubbliche di acqua e energia elettrica, in quanto non abitato da diverso tempo.

## **Finiture**

Le finiture, tipiche dell'epoca di costruzione, sono di tipo ordinario.

## **Norme Piano Urbanistico**

L'immobile ricade Zona A: Centro Storico - Sottozona A 1: Centro Storico Residenziale, aree dell'antico Centro storico residenziale ora assoggettate a Piano Particolareggiato.

Si allega scheda immobile

## **Atti di provenienza**

- dichiarazione di successione IN MORTE DI [REDACTED] registrata a ORISTANO in data 24 febbraio 2010 al n. 251, vol. 9990 (allegato A.1)

- dichiarazione di successione IN MORTE DI [REDACTED] registrata a ORISTANO in data 30 luglio 2015 al n. 1096, vol. 9990 (allegato A.2)

## **Estratti di mappa**

- E.D.M. ABBASANTA(OR) FG. 28 PART. 2577. L'immobile non risulta conforme Catastalmente in quanto non è censita l'autorimessa. (allegato B.1)

## **Visure catastali**

- VISURA FG. 28 PART. 2577 DI ABBASANTA (allegato B.2)

## **Planimetrie catastali**

- COMUNE ABBASANTA FGL 28 PART 2577 (allegato B.3)

## **Ispezioni ipotecarie**

- EL. SINTETICO COMUNE DI ABBASANTA(OR) CATASTO F PARTICELLA 2577 FOGLIO 28 SU ORISTANO (allegato B.4)

## **Situazione urbanistica**

Non è stato reperito dal comune il titolo abilitativo, nel fascicolo edilizio è presente il progetto, la domanda protocollata per ottenere il permesso di esecuzione lavori, e la richiesta e l'autorizzazione di abitabilità. Gli estremi del titolo non sono presenti neppure nel registro delle concessioni ma considerato il rilascio della Agibilità si presuppone che il titolo fosse presente. Siamo andati a fondo e abbiamo cercato nei verbali delle commissioni edilizie dell'epoca e abbiamo trovato la commissione del 11/10/1974 che dava parere favorevole al progetto del sig. [REDACTED]. Pertanto reputiamo l'immobile correttamente licenziato.

L'immobile non risulta conforme al progetto presentato nel 1974. Il volume edificato è inferiore a quello assentito ed è variata forma e disposizione degli ambienti interni.

La difformità è sanabile tramite accertamento di conformità in quanto edificato anteriormente all'apposizione del vincolo del centro storico, e le difformità sono state eseguite in fase di esecuzione dei lavori.

- fascicolo (allegato C.1)

- Domanda per ottenere il permesso a costruire (allegato C.2)

- progetto (allegato C.3)

- Domanda e Autorizzazione di Abitabilità (allegato C.4)

- Concessione e progetto garage (allegato C.5)

- COMMISSIONE EDILIZIA 11-10-1974 (allegato C.6)



## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - LOTTO 2

**Comune:** ABBASANTA (OR)  
**Indirizzo:** VIA IGLESIAS n. 12 piano T-1

### Dati catastali

- Catasto Fabbricati, foglio 19, particella 594, sub. 1, cat. D/8, rendita € 4,868.00, zona urbanistica D.1 / D.1 - Industriale, artigianale  
- Catasto Fabbricati, foglio 19, particella 594, sub. 2, cat. A/3, classe 1, consistenza 4,5, rendita € 227.76, zona urbanistica D.1 / D.1 - Industriale, artigianale

### Descrizione dell'immobile e confini

L'immobile in oggetto ricade in via Iglesias nella zona artigianale "Pardu Prenu", al numero civico 12.  
Il fabbricato confina a Nord con La Via Iglesias da cui si accede con due accessi carrabili e uno pedonale.  
A Est confina con il mappale 665, di proprietà ██████████, adibito a deposito di frutta e verdura. A Sud con il mappale 402, capannone di proprietà del comune di Abbasanta e a Ovest con il mappale 593, capannone Artigianale di proprietà ██████████.  
L'immobile oggetto di stima è costituito da un deposito con annessi Uffici e casa del custode. Adiacente al deposito, sul lato Est, è stato realizzato un locale a rimessa macchine. Tra il deposito e la rimessa vi è un'apertura di comunicazione che permette l'utilizzo della rimessa come ampliamento del deposito in caso di necessità.  
Sul lato del fabbricato prospiciente la via Iglesias si trova l'ingresso pedonale che porta agli uffici al piano terra. Gli ambienti sono: Sala Riunioni - Ufficio della Direzione - La segreteria e un gruppo servizi.  
Questa parte del fabbricato si sviluppa su due piani. Al piano superiore si accede dall'esterno, lato Ovest, tramite una porta comunicante con il vano scala, e dalla zona Deposito attraverso un disimpegno.  
Qui troviamo gli spogliatoi e i bagni al piano terra, salendo due rampe di scale si accede al ballatoio che porta alla casa custode e ad un ulteriore Ufficio.  
La struttura portante è costituita da pilastri in C.A.P. e travi portasolaio anch'esse in C.A.P. del tipo ad H sulle quali poggiano i tegoli di copertura del tipo "Aliant" per il deposito e del tipo "Pianaliant" per il corpo uffici. Il solaio intermedio è realizzato con pannelli orizzontali in calcestruzzo precompresso. Sulla parte deposito vi sono i lucernai tra un pannello e l'altro mentre la porzione di copertura del corpo uffici è con elementi ciechi. i Tamponamenti perimetrali sono realizzati con pannelli prefabbricati in C.A.P. coibentati e rifiniti esternamente con granigliato di marmo di vari colori.  
Le tramezzature sono di mattoni forati da 8 cm.  
Il corpo uffici è intonacato e tinteggiato con pittura semi lavabile internamente mentre il deposito no. La pavimentazione del Deposito è realizzata in CLS industriale mentre nel corpo uffici in gress.  
Gli infissi sono in Alluminio elettrocolorato verde canada, con doppio vetro e taglio termico.  
Nei servizi igienici i vetri sono satinati.  
Anche i portoncini esterni sono in alluminio mentre quelle interne in legno tamburato.  
La pavimentazione esterna è in calcestruzzo armato con rete metallica.  
la recinzione fronte strada è in blocchi di cls e ferro battuto.  
L'accesso carrabile è protetto dalle intemperie con tettoia a struttura in alluminio e copertura in plexiglass

### Stato di conservazione e manutenzione

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, non utilizzato dal 2022, è ottimo.

### Impianti tecnologici

Nella copertura del fabbricato è ubicato un impianto fotovoltaico composto da n° 90 moduli e due inverter posti nel disimpegno degli spogliatoi al piano terra. La potenza dell'impianto ammonta a 7,5 KW.  
E' presente un impianto TVCC composto da n° 9 telecamere esterne, internamente sono presenti in ogni ambiente rilevatori di movimento.  
La struttura è riscaldata/raffreddata da un impianto di climatizzazione con n° 5 split (negli uffici) e un motore esterno.  
Vi è la predisposizione di ulteriori macchine nella casa del custode.

### Finiture

Le finiture sono di tipo civile nel corpo uffici e industriale nel deposito



## **Norme Piano Urbanistico**

D.2.2 - Insempiamenti produttivi e artigianali e commerciali compatibili con la residenza per la presenza di attività che non producono un significativo inquinamento acustico e atmosferico.

Destinazioni d' usoconsentite sono:

c) artigianale e industriale

AI\_01 Attività produttive di beni;

AI\_03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso;

d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;

DIR\_01 Uffici in genere;

DIR\_02 Attività produttive di servizi;

DIR\_03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università;

DIR\_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;

DIR\_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;

DIR\_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;

DIR\_09 Attrezzature e strutture per la mobilità;

COMM\_01 Medie strutture di Vendita;

COMM\_04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro;

SS\_01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc);

SS\_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali.

## **Atti di provenienza**

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Dott.ssa [REDACTED] Domenica di Abbasanta in data 4 febbraio 2002, repertorio 3, registrato a ORISTANO in data 7 febbraio 2002 al n. 307, vol.

## **Estratti di mappa**

- E.D.M. ABBASANTA(OR) FG. 19 PART. 594 (allegato B.5)

## **Visure catastali**

- VISURA FG. 19 PART. 594 SUB. 1 DI ABBASANTA (allegato B.6)

- VISURA FG. 19 PART. 594 SUB. 2 DI ABBASANTA (allegato B.7)

## **Planimetrie catastali**

- COMUNE ABBASANTA FGL 19 PART 594 SUB 1 (allegato B.8)

- COMUNE ABBASANTA FGL 19 PART 594 SUB 2 (allegato B.9)

## **Ispezioni ipotecarie**

- EL. SINTETICO COMUNE DI ABBASANTA(OR) CATASTO F PARTICELLA 594 FOGLIO 19 SU ORISTANO (allegato B.10)

## **Situazione urbanistica**

- ACQUISTO AREA (allegato C.7)

- Concessione Edilizia n. 40 del 2 dicembre 2002 (domanda in data 22 novembre 2002, prot. 6328) (allegato C.8)

- VOLTURA CONCESSIONE (allegato C.9)

- Inizio e Fine Lavori (allegato C.10)

- Progetto (allegato C.11)

- Certificato di agibilità n. 2636 del 11 maggio 2004 (domanda in data 26 marzo 2004, prot. 1666) (allegato C.12)





## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - LOTTO 3

**Comune:** ABBASANTA (OR)  
**Indirizzo:** LOCALITA' MOLINOS

### Quote di proprietà

██████████ (1/2 piena proprietà); ██████████ (1/2 piena proprietà)

### Dati catastali

- Catasto Terreni, foglio 28, particella 944, Seminativo, m<sup>2</sup> 690, classe 1, reddito dominicale € 2.14, reddito agrario € 1.07, zona urbanistica E2 / E2 - Aree Di Primaria Importanza Per La Funzione Agricolo-Produttiva

### Descrizione dell'immobile e confini

Il terreno si trova ubicato tra la via Fratelli Mannu, dove c'è l'ingresso al civico 52, e la via Passeggiata Sos Molinos. L'immobile è completamente recintato da muro a secco e sui fronti stradali anche da recinzione metallica e paletti in ferro. All'interno non vi sono alberi o piante di alcun valore, ma essendo abbandonato da almeno 10 anni vi sono piante di fico d'india e sterpaglia.

L'immobile confina, oltre che con le due strade citate, a est con il mappale 945 di proprietà ██████████ e più, a Ovest con il mappale 943 intestato alla ██████████.

### Norme Piano Urbanistico

L'immobile è ubicato IN Zona E2 / E2 - Aree Di Primaria Importanza Per La Funzione Agricolo-Produttiva a ridosso del centro storico all'interno della zona Rc / Rispetto cimiteriale

### Atti di provenienza

- dichiarazione di successione IN MORTE DI ██████████ registrata a ORISTANO in data 24 febbraio 2010 al n. 251, vol. 9990 (allegato A.1)
- dichiarazione di successione IN MORTE DI ██████████ registrata a ORISTANO in data 30 luglio 2015 al n. 1096, vol. 9990 (allegato A.2)

### Estratti di mappa

- E.D.M. ABBASANTA(OR) FG. 28 PART. 2577. L'immobile non risulta conforme Catastalmente in quanto non è censita l'autorimessa. (allegato B.1)

### Visure catastali

- VISURA FG. 28 PART. 944 DI ABBASANTA (allegato B.11)

### Ispezioni ipotecarie

- EL. SINTETICO COMUNE DI ABBASANTA(OR) CATASTO T PARTICELLA 944 FOGLIO 28 SU ORISTANO (allegato B.12)



## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - LOTTO 4

**Comune:** ABBASANTA (OR)  
**Indirizzo:** LOALITA' S'ISCALA E SU CARRU

### Dati catastali

- Catasto Terreni, foglio 14, particella 231, Seminativo, m<sup>2</sup> 1,010, classe 3, reddito dominicale € 1.56, reddito agrario € 0.78, zona urbanistica E4b/F4 / Turismo Rurale
- Catasto Terreni, foglio 14, particella 231, Seminativo, m<sup>2</sup> 1,515, classe 3, zona urbanistica E4b/F4 / Turismo Rurale

### Descrizione dell'immobile e confini

L'immobile è ubicato nelle campagne di Abbasanta in località "S'Iscale e Su Carru" a poche centinaia di metri dal novenario di Sant' Agostino. Collocato in una zona molto frammentata in piccoli appezzamenti di terra. L'immobile ha perso parte della superficie in quanto in possesso dei sig. [REDACTED] da oltre un ventennio. La parte di mappale persa è quella che dava l'accesso al terreno e quindi ora risulta un lotto di dimensioni inferiori e oltretutto intercluso. La superficie residua è di circa 1925 mq. contro una superficie in atti di mq. 2525. Il terreno è composto da un boschetto di Roverella di medio piccole dimensioni e risulta abbandonato da parecchio tempo.

### Norme Piano Urbanistico

L'immobile si trova in zona E4b/F4 / Turismo Rurale  
SOTTOZONA F4: PS SANT' AGOSTINO

Sono le aree destinate ai nuovi insediamenti con vocazione turistica presso centri abitati rurali in cui può essere sviluppata la destinazione ricettiva delle seconde case anche in regime di albergo diffuso.

Vedi Progetto Speciale Sant' Agostino Allegato

### Estratti di mappa

- E.D.M. ABBASANTA(OR) FG. 14 PART. 233 (allegato B.13)

### Visure catastali

- VISURA FG. 14 PART. 231 DI ABBASANTA (allegato B.14)
- VISURA FG. 14 PART. 233 DI ABBASANTA (allegato B.15)

### Ispezioni ipotecarie

- EL. SINTETICO COMUNE DI ABBASANTA(OR) CATASTO T PARTICELLA 231 FOGLIO 14 SU ORISTANO (allegato B.16)
- EL. SINTETICO COMUNE DI ABBASANTA(OR) CATASTO T PARTICELLA 233 FOGLIO 14 SU ORISTANO (allegato B.17)

### Situazione urbanistica

- agostino (allegato C.13)



## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - LOTTO 5

**Comune:** ABBASANTA (OR)  
**Indirizzo:** LOCALITA' MURA E FAES

### Dati catastali

- Catasto Terreni, foglio 20, particella 83, Pascolo arborato, m<sup>2</sup> 3,810, classe 2, reddito dominicale € 6.89, reddito agrario € 2.95, zona urbanistica E4b/F4 / Turismo Rurale
- Catasto Terreni, foglio 20, particella 84, sub. AA, Pascolo arborato, m<sup>2</sup> 339, classe 2, reddito dominicale € 0.61, reddito agrario € 0.26, zona urbanistica E4b/F4 / Turismo Rurale
- Catasto Terreni, foglio 20, particella 84, sub. AB, Seminativo, m<sup>2</sup> 2,551, classe 3, reddito dominicale € 3.95, reddito agrario € 1.98, zona urbanistica E4b/F4 / Turismo Rurale

### Descrizione dell'immobile e confini

L'immobile è ubicato nelle campagne di Abbasanta in località "Mura e faes" a sud del novenario di S. Agostino. Collocato in una zona molto frammentata in piccoli appezzamenti di terra.

Il terreno confina a Nord con i mappali 1428-247-146-147 delle [REDACTED] (1428) [REDACTED] (247) [REDACTED] (146) e [REDACTED] (147).

A Est con i mappali 91 e 129 della ditta [REDACTED] e [REDACTED] che lo posseggono da oltre vent'anni ma non è mai stata rivendicata l'usucapione.

A Sud con i mappali 1350 e 1352 della ditta [REDACTED] e ad Ovest con i mappali 1347 e 128 rispettivamente della ditta [REDACTED] e [REDACTED].

L'accesso in origine si trovava ubicato a Sud tra i mappali 1347 e 1350 da una strada vicinale ma attualmente non utilizzabile per la presenza di vegetazione.

L'immobile presenta con notevoli aree non coltivabili (tare) composte da alberi di roverella e zone con rocce sparse affioranti, al momento la restante superficie coltivabile viene utilizzata per la produzione di foraggio.

### Norme Piano Urbanistico

L'immobile si trova in zona E4b/F4 / Turismo Rurale

SOTTOZONA F4: PS SANT' AGOSTINO

Sono le aree destinate ai nuovi insediamenti con vocazione turistica presso centri abitati rurali in cui può essere sviluppata la destinazione ricettiva delle seconde case anche in regime di albergo diffuso.

Vedi Progetto Speciale Sant' Agostino Allegato

### Estratti di mappa

- E.D.M. ABBASANTA(OR) FG. 20 PART. 84 (allegato B.18)

### Visure catastali

- VISURA FG. 20 PART. 83 DI ABBASANTA (allegato B.19)
- VISURA FG. 20 PART. 84 DI ABBASANTA (allegato B.20)

### Ispezioni ipotecarie

- EL. SINTETICO COMUNE DI ABBASANTA(OR) CATASTO T PARTICELLA 83 FOGLIO 20 SU ORISTANO (allegato B.21)
- EL. SINTETICO COMUNE DI ABBASANTA(OR) CATASTO T PARTICELLA 84 FOGLIO 20 SU ORISTANO (allegato B.22)



## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - LOTTO 6

**Comune:** ABBASANTA (OR)  
**Indirizzo:** LOCALITA' SU CANTARU

### Dati catastali

- Catasto Terreni, foglio 20, particella 1363, Seminativo, m<sup>2</sup> 90, classe 3, reddito dominicale € 0.14, reddito agrario € 0.07, zona urbanistica E4b/F4 / Turismo Rurale

### Descrizione dell'immobile e confini

L'immobile è ubicato nelle campagne di Abbasanta in località "Su Cantaru" a sud del novenario di S. Agostino . Collocato in una zona molto frammentata in piccoli appezzamenti di terra.

Si tratta di un reliquato del mappale 23 nato dal frazionamento del 16/10/2003 per esproprio Abbanoa, erroneamente non inserito nella compravendita del resto del terreno. Rep. 25489 del 27/07/2020 con cui i pala vendevano alla [REDACTED].

Il reliquato ricade lungo il confine sud dell' exmap. 23 ed è completamente occupato da alberi di roverella.

Confina a Nord con il mappale 1362 del Demanio della regione Sardegna, a Est e Sud con la strada vicinale e a Ovest con il mappale 1360 della ditta [REDACTED].

### Norme Piano Urbanistico

L'immobile si trova in zona E4b/F4 / Turismo Rurale

SOTTOZONA F4: PS SANT' AGOSTINO

Sono le aree destinate ai nuovi insediamenti con vocazione turistica presso centri abitati rurali in cui può essere sviluppata la destinazione ricettiva delle seconde case anche in regime di albergo diffuso.

Vedi Progetto Speciale Sant' Agostino Allegato

### Estratti di mappa

- E.D.M. ABBASANTA(OR) FG. 20 PART. 1363 (allegato B.23)

### Visure catastali

- VISURA FG. 20 PART. 1363 DI ABBASANTA (allegato B.24)

### Ispezioni ipotecarie

- EL. SINTETICO COMUNE DI ABBASANTA(OR) CATASTO T PARTICELLA 1363 FOGLIO 20 SU ORISTANO (allegato B.25)



## CRITERI E METODOLOGIA ESTIMATIVA LOTTO 1

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - LOTTO 1

**Comune:** ABBASANTA (OR)  
**Indirizzo:** Via Mannu n. 16  
**Dati catastali:** Fg. 28, num. 2577

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	150.00	100%	150.00
Balconi scoperti	15.00	25%	3.75
Taverne seminterrate	80.00	60%	48.00
Box auto non collegati ai vani principali	28.00	50%	14.00
Giardini esclusivi di ville e villini	334.00	5%	16.70
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>232.45</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2022)	€ 460.00
Valore massimo OMI (2° semestre 2022)	€ 650.00
N. REG. PART. 2238 ANNO 2019	€ 591.00
N. REG. PART. 2797 ANNO 2022	€ 617.00
N. REG. PART. 5443 ANNO 2021	€ 671.00
REPERTORIO 5764 ANNO 2022	€ 647.00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 606.00</b>

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
PRATICA SUAP PER ACCERTAMENTO CONFORMITA'	€ 3,500.00
SANZIONI ACCERTAMENTO CONFORMITA'	€ 500.00
ACCATSTAMENTO AUTORIZZAZIONE	€ 2,000.00
<b>Totale</b>	<b>€ 6,000.00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 600.00</b>
---------------------------------------	-----------------

**Valore catastale:** € 65,099.16  
**Valore OMI:** € 113,332.00  
**Valore medio di mercato:** € 134,864.70 = ( € 606.00 x m<sup>2</sup> 232.45 - € 6,000.00 )  
**Valore stimato:** € 133,470.00 = ( € 600.00 x m<sup>2</sup> 232.45 - € 6,000.00 )

**VALORE STIMATO € 133,470.00**  
*(euro centotrentatremilaquattrocentosettanta/00)*



## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - LOTTO 2

**Comune:** ABBASANTA (OR)  
**Indirizzo:** VIA IGLESIAS n. 12  
**Dati catastali:** Fg. 19, num. 594, sub. 1, num. 594, sub. 2

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
AREA	1,590.00	100%	1,590.00
CORPO PRINCIPALE	616.17	100%	616.17
CORPO ACCESSORIO (AUTORIMESSA)	120.72	100%	120.72
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>2,326.89</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2022)	€ 460.00
Valore massimo OMI (2° semestre 2022)	€ 650.00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 555.00</b>

## CRITERI E METODOLOGIA ESTIMATIVA LOTTO 2

Non essendo noti altri beni aventi analoghe caratteristiche che siano stati recentemente oggetto di compravendita, per la determinazione del più probabile valore del bene da stimare, si è proceduto attraverso la ricerca del più probabile valore di costo (Cost Approach).

Questo procedimento di stima mira a determinare il più probabile valore di un immobile attraverso il costo di ricostruzione delle opere, deprezzato.

E' detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato e generalmente questo criterio viene applicato nella stima di edifici, impianti, equipaggiamenti, attrezzature e macchine destinate a finalità strumentali.

L'impiego del valore di costo (Cost Approach) è altresì suggerito, come nel nostro caso, nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi.

Si tratta in sostanza della valutazione di immobili e impianti che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte, che presentano un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso a cui sono destinati.

Il Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale è costruito ed il costo di costruzione dell'edificio, al netto di un



eventuale deprezzamento.

In effetti l'acquirente potenziale opta tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore di mercato del terreno edificato;
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo del bene;
- la stima del deprezzamento.

Dunque, la stima del valore dell'area viene rilevato dai dati messi a nostra disposizione dal Comune di Abbasanta tramite la Delibera n.14 del 01/03/2023 per la determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno 2023.

Si procederà pertanto con la determinazione del costo totale di costruzione dell'opera, comprendendo in questo sia le spese necessarie per la loro realizzazione (costo di cantiere), che quelle relative alla progettazione, oneri di concessione, ed il normale profitto dell'impresa (spese generali).

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre cause principali.

1. Obsolescenza fisica;
2. Obsolescenza funzionale ;
3. Obsolescenza economica.

Per obsolescenza fisica s'intende il grado di usura materiale dell'immobile dipendente dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione e dalla manutenzione ordinaria e straordinaria praticata.

Per obsolescenza funzionale s'intende la perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito alla attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti.

L'obsolescenza economica è invece relativa la valutazione della reale esistenza di domanda per il tipo d'immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo.

Per la determinazione del più probabile valore di costo di ricostruzione a nuovo è stato principalmente necessario conoscere l'esatto costo di costruzione (costo di cantiere) di beni simili.

Per la determinazione del costo di costruzione, ci si è avvalsi della professionalità di diverse imprese che operano nella zona nella realizzazione di immobili con analoghe caratteristiche.



Si è pertanto proceduto con l'applicazione della canonica equazione alla determinazione del costo di costruzione :

$$\underline{\Sigma V_k : \Sigma p = V_k : p}$$

Da cui:

$$V_k = \frac{\Sigma V_k}{\Sigma p} p$$

Dove:

- $V_k$  = Valore di costo del fabbricato oggetto di stima;
- $\Sigma V_k$  = Sommatoria dei costi di costruzione effettivamente sostenuti;
- $\Sigma p$  = Sommatoria dei parametri relativi alla consistenza;
- $p$  = Parametro relativo alla consistenza del fabbricato oggetto di stima;

Nello svolgimento della equazione enunciata, si sono ottenuti i seguenti valori unitari ( $\Sigma V_k / \Sigma p$ ) :

Per il costo di costruzione ci si è avvalsi dell'esperienza dello **STUDIO ING. VALERIO MANCA** di Oristano, che vanta una esperienza pluridecennale nella progettazione - contabilizzazione e direzione lavori di immobili industriali.

La determinazione dei valori unitari è sinteticamente riepilogata nella seguente tabella:

COSTO DI COSTRUZIONE UNITARIO	
IMMOBILE	Costo di costruzione unitario €/mq.
Deposito - Uffici - Casa custode	625,00
Sistemazioni Esterne (€/mq. sup. Lotto)	90,00





Determinato il costo unitario di costruzione ripartito per destinazione della superficie lorda totale, e note le quantità, si è dunque proceduto con la determinazione del valore del costo di ricostruzione del fabbricato oggetto di stima (Vk) nel seguente modo:

<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b>			
<b>IMMOBILE</b>	<b>Consistenza mq.</b>	<b>Costo di costruzione unitario €/mq.</b>	<b>Costo di costruzione totale €</b>
Deposito industriale	736,89	625,00	460.556,25
Sistemazioni Esterne	1590	90	143.100,00
<b>Totale costo di costruzione = €</b>			<b>603.656,25</b>

Al costo di costruzione, vanno aggiunte le spese tecniche relative gli oneri di progettazione, direzione lavori, sicurezza agibilità ecc., calcolate sulla base del 10% del costo di costruzione totale, pertanto avremo:

<b>SPESE TECNICHE (progettazione, sicurezza, direzione lavori, agibilità ecc.)</b>			
<b>IMMOBILE</b>	<b>Incidenza</b>	<b>Costo di costruzione €</b>	<b>Totale spese tecniche €</b>
Deposito Industriale	10%	460.556,25	46.055,63
<b>Totale spese tecniche = €</b>			<b>46.055,63</b>

Occorre ora determinare il valore dell'area, che viene rilevato dai dati messi a nostra disposizione dal Comune di Abbasanta tramite la Delibera n.14 del 01/03/2023 per la determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno 2023.

Per le Zone D1, D2, (zone industriale, artigianale, commerciale) CONVENZIONATE ammonta a Euro 22,00 al mq.:



VALORE DELL'AREA		
Soperficie Lotto = Mq	Costo unitario €/mq.	Costo totale dell'area = €
1590,00	22,00	34.980,00

Considerato che gli oneri di urbanizzazione hanno una incidenza variabile dal 2% al 10 % del costo di costruzione, considerate le caratteristiche dell'immobile e del territorio si ritiene congruo applicare un coefficiente pari al 2%.

Oneri di urbanizzazione			
IMMOBILE	Incidenza	Costo di costruzione €	Totale Oneri €
Deposito Industriale	2%	603.656,25	12.073,125
<b>Totale oneri = €</b>			<b>12.073,125</b>

Questa voce di costo, è quella relativa al ritorno economico per il rischio dell'operazione finanziaria alla quale si espone il Promotore, ovvero il proponente l'investimento.

Nel nostro caso, si è ritenuto congruo ed ordinario stimare l'utile nell'ordine del 6% di tutti i costi sostenuti, pertanto avremo:

UTILE PROMOTORE			
IMMOBILE	Incidenza	Costo di costruzione €	Totale spese tecniche €
Deposito industriale	6%	603.656,25	4.974,05
<b>Totale utile promotore = €</b>			<b>24.606,59</b>



Dunque, in considerazione di quanto precedentemente esposto, il valore a nuovo del bene oggetto di stima, è scaturito essere il seguente:

<b>VALORE AL NUOVO</b>	
<b>Voce di costo</b>	<b>Totale costo €</b>
Costo di costruzione	603,656.25
Spese tecniche	60,365.63
Oneri comunali	30,182.81
Valore dell'area	34,980.00
Utile promotore	36,219.38
<b>Totale valore al nuovo = €</b>	<b>747,294.38</b>

In questa fase, noto il valore a nuovo dei beni, sulla base dell'età dell'immobile, lo stato di manutenzione, le ristrutturazioni effettuate, l'obsolescenza fisica e funzionale, è necessario determinare il coefficiente di deprezzamento da applicare.

L'anno di costruzione degli immobili è del 2004, e considerando una vita media di 80 anni, per il fabbricato in oggetto, avremo una vita residua che scaturisce dalla seguente tabella:

<b>DEPREZZAMENTO LINEARE (Obsolescenza Fisica)</b>					
<b>IMMOBILE</b>	<b>Anno di costruzione</b>	<b>Età</b>	<b>Vita utile</b>	<b>Vita residua</b>	<b>Coeff. Depr.</b>
Deposito industriale	2004	18	80	62	0.23



Per quanto riguarda invece, l'obsolescenza funzionale, attualmente i fabbricati industriali , vengono progettati con un layout, funzionale alla destinazione economica della attività da svolgere.

Pertanto, si è ritenuto congruo applicare i seguenti coefficienti di deprezzamento:

<b>VALORE DI COSTO DEPREZZATO (Obsolescenza funzionale)</b>	
<b>IMMOBILE</b>	<b>Coeff. Depr.</b>
Deposito Industriale	0,10

Per la determinazione del coefficiente relativo l'obsolescenza economica, si è preso in considerazione il fatto che non c'è nel mercato la tendenza all'acquisto di vecchi fabbricati, ma in considerazione delle agevolazioni relative gli investimenti, il mercato, versa più attenzione alla realizzazione delle opere ex novo, piuttosto che all'acquisto di fabbricati esistenti, la cui ristrutturazione e adeguamento, rappresenta un ulteriore costo.

C'è comunque una utilità oggettiva che deve essere presa nella dovuta considerazione, pertanto i parametro ritenuto congruo e ragionevole applicare per il fabbricato, è un coefficiente di riduzione per l'obsolescenza economica valutato pari al 5 %. Ovvero :

<b>VALORE DI COSTO DEPREZZATO (Obsolescenza economica)</b>	
<b>IMMOBILE</b>	<b>Coeff. Depr.</b>
Deposito Industriale	0,05



In considerazione di quanto esposto, per l'immobile oggetto della presente perizia, avremo un valore di costo deprezzato così come derivante dalla seguente tabella:

VALORE DI COSTO DEPREZZATO (valore di ricostruzione)							
IMMOBILE	VALORE A NUOVO €	Coeff. Depr. Fisico	Coeff. Depr. Funzionale	Coeff. Depr. Economico	Coefficiente di deprezzamento TOTALE	Coeff. Depr. TOTALE	Valore di costo deprezzato €
Deposito industriale	<b>712.314.38</b>	0.23	0.10	0.05	0.38	267.117.89	456,196.48
<b>Totale €</b>							<b>456,196.48</b>
Valore dell'area							34,980.00
<b>VALORE TOTALE €</b>							<b>480.176.48</b>

Al costo ottenuto va sommato il valore dell'impianto fotovoltaico che è stato valutato da un esperto del settore, la Ditta individuale **OPPO GIOVANNI NICOLA IMPIANTI ELETTRICI** di Ghilarza, con esperienza pluridecennale nella INSTALLAZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI ELETTRICI INDUSTRIALI E CIVILI, che ha determinato il valore a corpo in **Euro 10.000,00**.

**Valore catastale:** € 335,381.76

**Valore stimato:** € 480.176,48 + Impianto Fotovoltaico = ( € 490.176,48 )

**VALORE STIMATO € 490.000,00**

(Euro Quattrocentonovantamila)



## CRITERI E METODOLOGIA ESTIMATIVA LOTTO 3-4-5-6

Considerato l'immobilismo del mercato per immobili simili (più facile che si vendano tramite scritture private), ci siamo appoggiati ad un esperto valutatore nonché professionista in campo agricolo l'**Agrotecnico Blumenthal Marco**, che per il caso specifico si è appoggiato a clienti che si trovano nella zona in cui sono collocati gli immobili agricoli in valutazione.

Da tale ricerca si evince una forbice di valori che va dagli €/ha. 8.000,00 agli €/Ha. 11.000 nella zona su cui ricade il Progetto Speciale Sant'Agostino che ha di fatto aumentato il valore dei terreni ivi compresi.

Considerato che tutti gli immobili dei lotti 4 - 5 - 6 ricadono in zona E4b/F4 / Turismo Rurale SOTTOZONA F4: PS SANT'AGOSTINO abbiamo assegnato a tutti e tre i lotti €/Ha. 11.000,00 (€/mq. 1,10)

Per quanto riguarda invece il lotto 3 si è tenuto conto della vicinanza al centro abitato che lo rende più appetibile per l'utilizzo a orto. Pertanto si è attribuito un valore pari a €/mq. 12,00.

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - LOTTO 3

**Comune:** ABBASANTA (OR)  
**Indirizzo:** LOCALITA' MOLINOS  
**Dati catastali:** Fg. 28, num. 944

CALCOLO SUPERFICIE	Superficie catastale
Foglio 28, num. 944 (Seminativo)	690.00
<b>Superficie totale, m<sup>2</sup></b>	<b>690.00</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore acquisito dall'esperto Agrotecnico Marco Blumenthal	€ 12.00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 12.00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 12.00</b>
---------------------------------------	----------------

**Valore catastale:** € 120.38  
**Valore medio di mercato:** € 8,280.00 = € 12.00 x m<sup>2</sup> 690.00  
**Valore stimato:** € 8,280.00 = € 12.00 x m<sup>2</sup> 690.00

**VALORE STIMATO € 8,280.00**  
*(euro ottomiladuecentottanta/00)*



## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - LOTTO 4

**Comune:** ABBASANTA (OR)  
**Indirizzo:** LOALITA' S'ISCALA E SU CARRU  
**Dati catastali:** Fg. 14, num. 231, num. 231

CALCOLO SUPERFICIE	Superficie catastale	Superficie reale
Foglio 14, num. 231 (Seminativo)	1,010.00	1,010.00
Foglio 14, num. 231 (Seminativo)	1,515.00	1,515.00
	<b>Superficie totale, m<sup>2</sup></b>	<b>2,525.00</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore acquisito dall'esperto Agrotecnico Marco Blumenthal	€ 1.10
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.10</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.10</b>
---------------------------------------	---------------

**Valore catastale:** € 175.50  
**Valore medio di mercato:** € 2,777.50 = € 1.10 x m<sup>2</sup> 2,525.00  
**Valore stimato:** € 2,777.50 = € 1.10 x m<sup>2</sup> 2,525.00

**VALORE STIMATO € 2,777.50**  
*(euro duemilasettecentosettantasette/50)*



## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - LOTTO 5

**Comune:** ABBASANTA (OR)  
**Indirizzo:** LOCALITA' MURA E FAES  
**Dati catastali:** Fg. 20, num. 83, num. 84, sub. AA, num. 84, sub. AB

CALCOLO SUPERFICIE	Superficie catastale
Foglio 20, num. 83 (Pascolo arborato)	3,810.00
Foglio 20, num. 84, sub. AA (Pascolo arborato)	339.00
Foglio 20, num. 84, sub. AB (Seminativo)	2,551.00
<b>Superficie totale, m<sup>2</sup></b>	<b>6,700.00</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore acquisito dall'esperto Agrotecnico Marco Blumenthal	€ 1.10
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.10</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.10</b>
---------------------------------------	---------------

**Valore catastale:** € 644.08  
**Valore medio di mercato:** € 7,370.00 = € 1.10 x m<sup>2</sup> 6,700.00  
**Valore stimato:** € 7,370.00 = € 1.10 x m<sup>2</sup> 6,700.00

**VALORE STIMATO € 7,370.00**  
*(euro settemilatrecentosettanta/00)*





## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - LOTTO 6

**Comune:** ABBASANTA (OR)  
**Indirizzo:** LOCALITA' SU CANTARU  
**Dati catastali:** Fg. 20, num. 1363

CALCOLO SUPERFICIE		Superficie catastale
Foglio 20, num. 1363 (Seminativo)		90.00
Superficie totale, m <sup>2</sup>		90.00

VALORI DI MERCATO RILEVATI		Valore
Valore acquisito dall'esperto Agrotecnico Marco Blumenthal		€ 1.10
Valore medio di mercato unitario al m <sup>2</sup>		€ 1.10

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.10
--------------------------------	--------

**Valore catastale:** € 7.88  
**Valore medio di mercato:** € 99.00 = € 1.10 x m<sup>2</sup> 90.00  
**Valore stimato:** € 99.00 = € 1.10 x m<sup>2</sup> 90.00

<b>VALORE STIMATO € 99.00</b> <i>(euro novantanove/00)</i>
---



## 7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra FILIPPO LUIGI CONTINI**, con studio in Oristano (OR), VIA EMILIO LUSSU n. SNC, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 542, assicurato con la compagnia SARA ASSICURAZIONI, polizza n. 19087CL, con scadenza in data 02/11/2023, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

### DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

- per il Lotto 1 € 133.470,00
- per il Lotto 2 € 490.000,00
- per il Lotto 3 € 8.280,00
- per il Lotto 4 € 2.777,50
- per il Lotto 5 € 7.370,00
- per il Lotto 6 € 99,00

**Per un valore totale pari a: € 641.996,50**  
**(euro seicentoquattantunomilanovecentonovantasei/50)**

Si reduce il Valore di Mercato del 10% al fine di rendere appetibile l'acquisto in sede di fallimento. Pertanto

I nuovi valori relative alla quota di proprietà saranno i seguenti:

- Lotto 1 € 133.470,00 - 10% = €. 133.470,00 - €. 13.347,00 = €. 120.123,00 x 1/2	€.	60.061,50
- Lotto 2 € 490.000,00 - 10% = €. 490.000,00 - €. 49.000,00 =	€.	441.000,00
- Lotto 3 € 8.280,00 - 10% = €. 8.280,00 - €. 828,00 = €. 7.452,00 x 1/2	€.	3726,00
- Lotto 4 € 2.777,50 - 10% = €. 2.777,50 - €. 277,75 = €. 2.499,75 x 18/648	€.	70,00
- Lotto 5 € 7.370,00 - 10% = €. 7.370,00 - €. 737,00 = €. 6.633,0 x 1/2	€.	3316,50
- Lotto 6 € 99,00 x 1/2 =	€.	50,00

**Per un valore totale pari a: €508.224,00**  
**(euro Cinquecentottomilamilaoduecentoventiquattro/00)**

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Oristano, 14 dicembre 2023

IL TECNICO

  
Geometra FILIPPO LUIGI CONTINI

