

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedura fallimentare nr 24/2019

FALLIMENTO: 

RELAZIONE DI STIMA

G. D. : dott.ssa Costanza Teti

CURATORE : dott. Giovanni Nicola Dettori

Perito: ing. Andrea Marrosu
via Fiume d'Italia 1/a
07026 Olbia

Procedura n. 24/2019

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice Delegato dott.ssa Costanza Teti

Fallimento: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

Io sottoscritto ingegnere Andrea Marrosu, con studio in via Fiume d'Italia 1/a 07026 Olbia (SS) in data 10.06.2020, ha ricevuto l'incarico dal curatore Dott. Giovanni Nicola Dettori al fine di stimare il bene di proprietà della società [REDACTED], con sede in Olbia C.F./P.Iva [REDACTED]

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

La valutazione effettuata all'attivo fallimentare della [REDACTED] Srl proprietaria del bene, ha interessato un terreno acquisito per la quota di 1/2, ubicato in Comune di Olbia, Località San Nicola e distinto al Catasto Terreni al Foglio 30, Mappale 9465 con una superficie pari a ha 00.07.26.

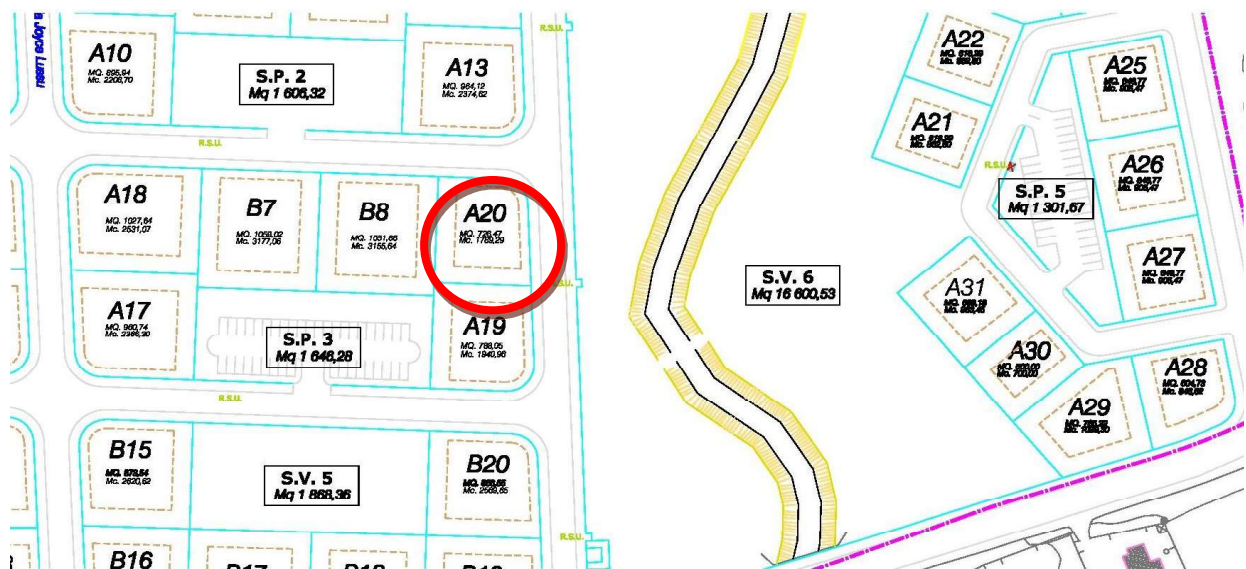
Provenienza terreno (Foglio 30, Mappale 9465)

La società divenne proprietaria del terreno sito nel Comune di Olbia, in Zona San Nicola, in forza dell'atto di giudiziario del 01.03.2021 con:

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**, emessa in data 21.03.2019, con numero di repertorio 26, rogante Tribunale (Tempio Pausania), trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania al n° 16 in data 09.02.2021 ai nn. 1149/799, a favore della “MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]”, contro la società “[REDACTED]”, con sede in Tempio Pausania, codice fiscale [REDACTED] per ragioni pari a 1/2 di proprietà, sul Terreno sito in Comune di Olbia, distinto all'NCT foglio 30 mappale 9465 di ha 00.07.26.

Comune di Olbia al Foglio 30, Mappale 9465, Qualità Pascolo, Classe 3, R.d. 0,75 €, R.a. 0,56 €;
Il terreno in oggetto è ubicato nel Comune di Olbia in Località San Nicola, meglio identificato come Lotto n°A20, ricade all'interno della Zona C (Zona Residenziale di espansione speciale) del P.diF. (Piano di Fabbricazione) di Olbia, oggetto di Piano di Lottizzazione approvato con delibera di Consiglio Comunale n°76 del 04.08.2004 e di Convenzione Urbanistica Rep. 2655 del 11.11.2008, che specifica le destinazioni, gli indici ed i parametri consentiti in tale zona.

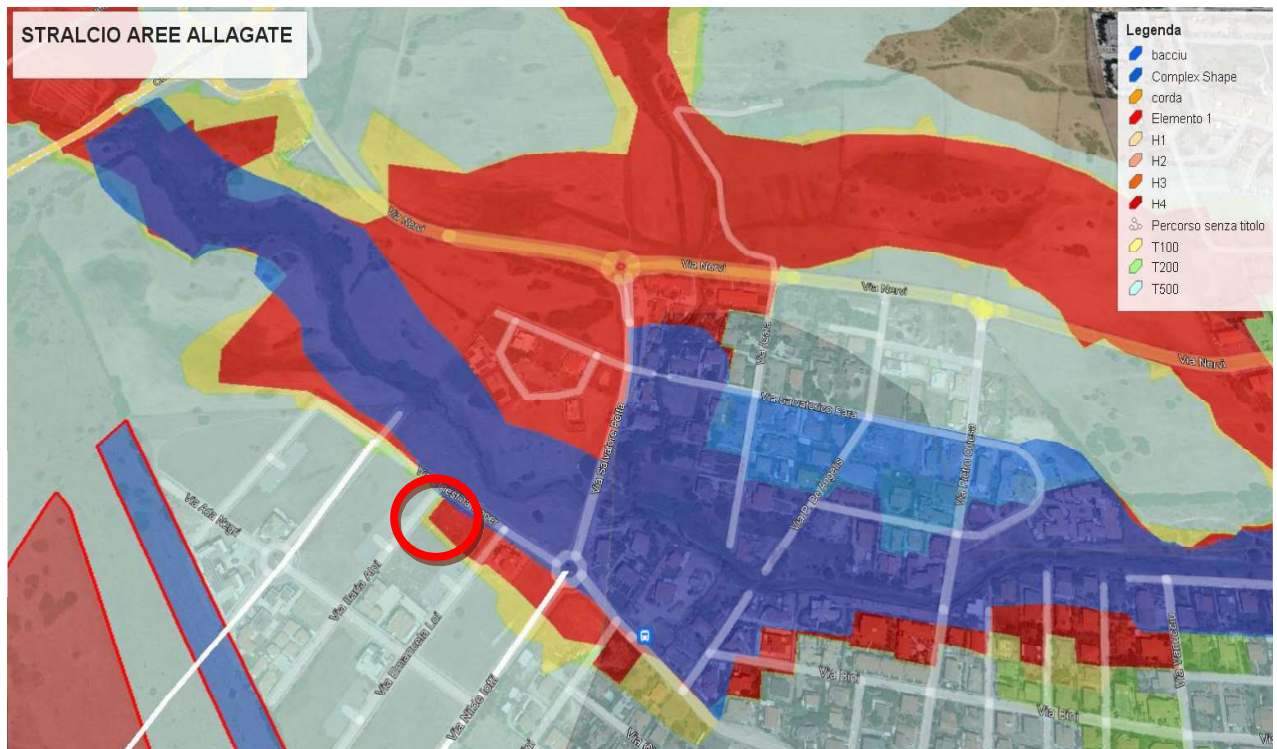
Nel Piano di Lottizzazione il Lotto A20 prevede un indice di fabbricabilità pari a 2,463 mc/mq, ove per l'area complessiva di 726,47 mq si può sviluppare una volumetria pari a 1789,29 mc, con un'altezza massima edificabile di 15.00 m fuori terra.



Stralcio Planimetrico - Piano di Lottizzazione Lotto n°A20.

Da ulteriori verifiche, il lotto è oggetto di Variante P.A.I. adottata in via preliminare con delibera n°2 del 16.06.2015, pubblicata sul B.U.R.A.S. n°34 in data 30.07.2015. E' classificato nella "cartografia delle fasce fluviali - stato attuale" nella fascia A_50 a pericolosità idraulica molto elevata (art. 27 delle norme di attuazione P.A.I. regionale, disciplina delle Zone Hi4 a pericolosità idraulica molto elevata).

Una piccola parte ricade all'interno del perimetro delle aree allagate nella "Carta delle aree allagate secondo indicazioni dei Comuni interessati" Tavola "Olbia - Rev" allegata alla delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino regionale n°1 del 27.02.2014, pubblicata sul B.U.R.A.S. del 13.03.2014. Dalla data di pubblicazione sul B.U.R.A.S. si osservano, quale misura cautelare, le norme di salvaguardia di cui gli articoli 4,8 (commi 8,9,10 e 11), 23,24 e 27 (disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata Hi4) delle Norme di Attuazione del Piano assetto Idrogeologico.



Stralcio Aree Allagate

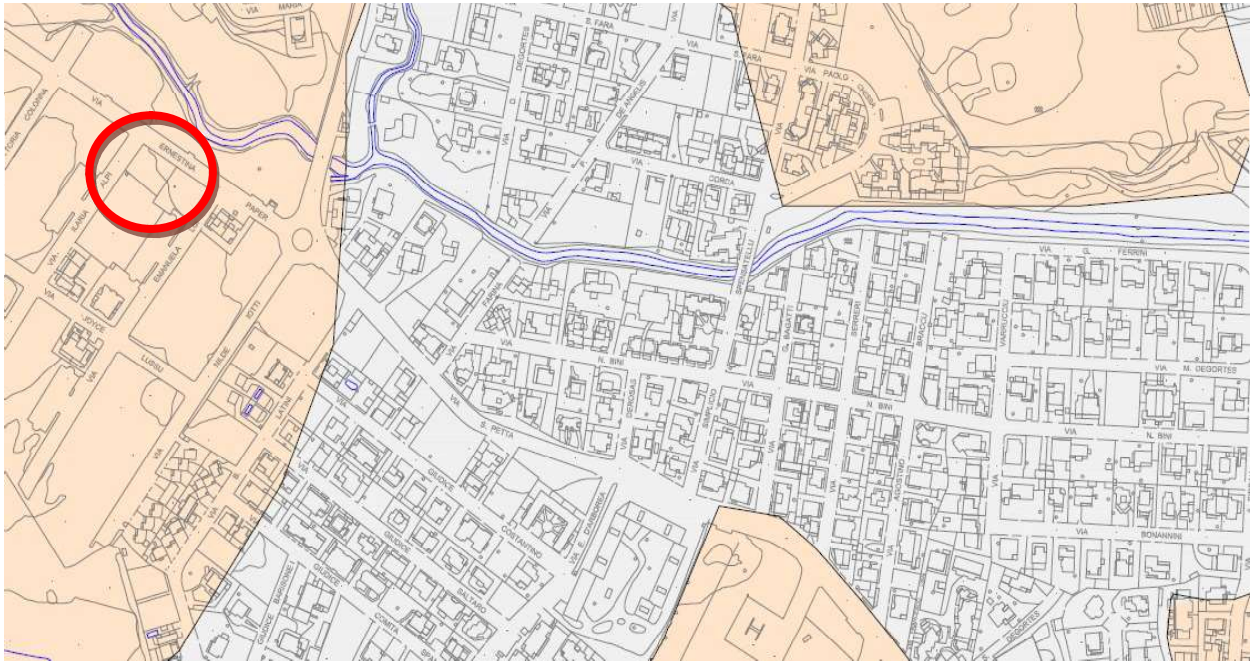
il lotto è oggetto delle norme e i vicoli del progetto di Piano Stralcio delle Fasce Fluviali approvato con delibera dall'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna n°1 del 20.06.2013 e in via definitiva con delibera n°2 del 17.02.2015, classificato in parte maggior nella fascia "C" a pericolosità idraulica moderata e in parte minore nelle fasce "B_200" a pericolosità idraulica media, "B_100" a pericolosità idraulica elevata e "A_50" a pericolosità molto elevata.

Secondo il Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della legge n°45 del 22.12.1989 adottato con delibera di Consiglio Comunale n°134 del 29.07.2020:

Zona C1.a di espansione pianificata (art. 42 delle norme di attuazione).

L'immobile ricade in Zona Hi4 a pericolosità idraulica molto elevata nella carta degli "ambiti interessati da tutela - adeguamento P.A.I. " del suddetto piano urbanistico comunale.

Si osserva la fascia di Rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del P.A.I. regionale.



Stralcio PAI - Zona Hg1 a pericolosità da Frana moderata.

Stato occupativo

Il terreno alla data della presente relazione risulta intestato per la quota di 1/2 alla società [REDACTED].

Determinazione del valore

Considerate le suddette premesse, al netto cioè di eventuali fattori soggettivi che possano avere influenza nella determinazione della libera scelta del potenziale acquirente, e facendo dunque riferimento ad un calcolo analitico effettuato con valori e parametri di mercato oggettivi quali superficie edificabile ed indice territoriale, combinati con parametri più soggettivi come valore di mercato dell'immobile finito al mc, costo di costruzione al mc, si può sintetizzare:

	Parametro	U.M.	Valore	Valore di mercato
1	Superficie territoriale	mq	726.47	
2	Indice territoriale	mc/mq	2.463	
3	Cubatura realizzabile	mc	(1) x (2) = 1789.29	
4	Costo medio di costruzione	€/mc		180,00
5	Prezzo immobile finito	€/mc		322.072,20

Con buona approssimazione, si può perciò stimare in **322.072,20 €** il valore del lotto di terreno edificabile sopra descritto; valore che riportato a prezzo unitario corrisponde a circa 180,00 €/mc.

V. 1789,29 mc x 180,00 €/mc = 322.072,20 € che si approssima a

322.000,00 € (diconsi Euro trecentoventiduemila /00

A quest'ultimo valore, considerata l'ubicazione del terreno ricadente totalmente in un'area Hi4, dove sussiste un vincolo di inedificabilità, il sottoscritto ha condotto una specifica indagine di mercato sulla piazza locale, per la zona in oggetto e per edifici con caratteristiche simili al bene da stimare, considerando opportuno effettuare una separazione dei due valori che caratterizzano il prezzo complessivo del terreno.

Ottenendo quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sia del 40 % per il terreno, mentre il valore della cubatura sarà del 60 %, precisando che la cubatura potrà essere venduta separatamente, su un area edificabile limitrofa con la stessa destinazione d'uso in un raggio di 700 m.

Ottenendo così un valore di :

Valore terreno = 40 % del valore complessivo = $322.072,20 \text{ €} \times 0.40 = 128.828,88 \text{ €}$

che si approssima a

129.000,00 € (diconsi Euro centoventinovemila /00)

Valore cubatura = 60 % del valore complessivo = $322.072,20 \text{ €} \times 0.60 = 193.243,32 \text{ €}$

che si approssima a

193.000,00 € (diconsi Euro centoventinovemila /00)

Il sottoscritto C. T. U., ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rassegna la presente relazione restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Olbia, 02.02.2022

In fede

Il C. T. U.

Ing. Andrea Marrosu

Allegati:

01.a : Planimetria Catastale - Terreno F 30 M 9465

01.d: Certificato di destinazione urbanistica

01.c: Norme di Attuazione - Piano di Lottizzazione

01.d: Planimetria - Piano di Lottizzazione