

**Valutazione dei vari segmenti di un complesso immobiliare sito in Guspini (SU),  
già valutato complessivamente. Compendio nella disponibilità delle società:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Con sede in VILLACIDRO**

**VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO  
IMMOBILIARE SA ROCCA**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Guspini 09 luglio 2021**

**Il Tecnico Dott. ING.  
Simona Saba**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Dott. Ing. Simona Saba**  
**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. 6542**  
Pagina 1 di 22

## PREMESSA

Il complesso immobiliare "SA ROCCA" di proprietà della società [REDACTED] S.R.L. in liquidazione, è stato realizzato in Guspini, in località San Giorgio, lungo la S.S. 196 che da Guspini porta a Gonnosfanadiga ed è stato edificato in virtù di regolari concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Guspini.

Competono funzionalmente al complesso diverse aree sistemate a verde e destinate alla sosta veicolare, oltre ad aree organizzate per lo svago e l'attività sportiva all'aperto. Il complesso turistico sportivo si suddivide in due blocchi principali:-----

### -BLOCCO N° 1

Composto da n. 9 immobili, distinti per lettere:

- D) Blocco piscina dotato di due vasche delle dimensioni di m 25x18 e 10x5
- E) Spogliatoi piscina completi di servizi e docce
- H) Reception piscina completa di corridoio coperto per l'accesso ai diversi servizi
- I) Pizzeria, ristorante
- C) Palestra polivalente
- N) Campo di calcio a 8 mt. 60x40
- B) Spogliatoi e servizi palestra
- M) Piccolo magazzino con servizi
- F) Locali tecnici completi di impianti tecnologici piscina, vasche di compenso, gruppo elettrogeno ed uffici per il personale tecnico

### - BLOCCO N° 2

Composto da n. 1 immobile adibito ad albergo e da 14 appezzamenti di terreno:

- A) Complesso alberghiero composto di tre livelli munito di reception, bar, sala convegni, ristorante, cucina, 21 camere, locali di sgombero, servizi, **beauty farm, piscina esterna**
- T) terreni boschivi e collinari composti da più mappali ma uniti in modo tale da formare un'unica azienda

Gli immobili descritti al blocco 2) sono censiti al catasto edilizio urbano del Comune di Guspini (regolarmente accatastati) per ciò che riguarda i fabbricati, al catasto terreni per ciò che riguarda i terreni (giardini, parco, etc.).

In particolare :

1) **BLOCCO N° 3** SALA RISTORANTE – PIZZERIA – SALA FUMATORI – PARCHEGGI - SALA BOWLING

Composto da 3 immobili:

**B)** Fabbricato con un piano fuori terra ed un piano interrato. Piano interrato composto di sala BOWLING con reception e servizi, spogliatoi personale e magazzino ristorante. Piano terra composto da bar, sala ristorante con soppalco, cucina, pizzeria e servizi

**C)** Sala ristorante polivalente per fumatori al piano terra e sala ristorante polivalente al piano primo

Gli immobili sopra descritti sono censiti al catasto edilizio urbano del Comune di Guspini (regolarmente accatastati) per ciò che riguarda i fabbricati, al catasto terreni per ciò che riguarda i terreni (giardini, parco etc.).

Tutti i fabbricati sopra descritti formano un unico blocco funzionale all'attività svolta. Il complesso di proprietà della società [REDACTED] S.r.l. realizzato in Guspini in località San Giorgio lungo la S.S. 196 che da Guspini porta a Gonnosfanadiga, è stato realizzato con regolari concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Guspini. I progetti relativi sono conformi alle Normative del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Guspini e alle concessioni originali e di variante rilasciate dal predetto Ente.

Nella procedura di concordato preventivo n° 6 /2021 [REDACTED] è stato definito , con perizia di stima , il valore più probabile di mercato di tutto il compendio immobiliare SA ROCCA. Un complesso di beni che si compone di più fabbricati ad uso sportivo , ricettivo, di ristorazione e svago. Le destinazioni d'uso degli immobili, pur definite da un progetto complessivo che assegna a ciascun fabbricato una sua funzione, sono tra loro collegate dagli impianti tecnologici

realizzati per il funzionamento dell'intero compendio senza separazione per settori, imponendo quindi una valutazione COMPLESSIVA dell'intero complesso come così valutato dagli stessi estensori della PERIZIA.



Per determinare i valori dei singoli immobili si è proceduto secondo il seguente metodo:

**Determinazione dei valori del Costo di Ricostruzione deprezzato per tipologia di immobile attraverso la Banca Dati CRESME e applicando tali valori alle superfici da valutare, sommando i valori dei terreni privi di capacità edificatoria valutati secondo i Valori Agricoli Medi della Zona Agraria n.10 Campidano di San Gavino**



**Dott. Ing. Simona Saba**  
**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. 6542**  
Pagina 4 di 22

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI SINGOLI SEGMENTI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Determinazione dei valori del Costo di Ricostruzione deprezzato per tipologia di immobile attraverso la Banca Dati CRESME e applicando tali valori alle superfici da valutare, sommando i valori dei terreni privi di capacità edificatoria valutati secondo i Valori Agricoli Medi della Zona Agraria n.10 Campidano di San Gavino.

In questo caso il *costo di costruzione deprezzato (depreciated replacement cost)* è stimato grazie alla formula di costituzione del valore a cui concorrono tre valori:

- del terreno su cui insiste il bene;
- del costo di ricostruzione degli immobili a nuovo;
- del deprezzamento del bene stesso in considerazione del deterioramento fisico, dell'obsolescenza funzionale, economica ed ambientale.

Nell'ambito delle proprietà di impresa e nei siti di produzione in genere, la valutazione condotta mediante l'applicazione del procedimento del costo di costruzione deprezzato presuppone che il bene partecipi alla effettiva produzione di beni e servizi, pertanto, seppur con alcune limitazioni si ritiene di poter applicare il metodo come strumento di verifica e di ripartizione di valore tra le diverse strutture che compongono il compendio seppur lo stesso sia unitario e non facilmente divisibile.

Nello specifico il procedimento di calcolo viene formalizzato da una formula rappresentata dalla somma di due addendi:

$$Crd = Ca + Crn Cd$$

Dove:

**Ca:** costo attuale dell'area

**Crn:** si riferisce ai costi attuali necessari alla ricostruzione a nuovo dei manufatti

**Cd**: coefficiente di deprezzamento del bene

Il valore **Cd** può essere a sua volta ottenuto in funzione del valore **D** che esprime la percentuale di deprezzamento del bene, ossia:

$$Cd = 100\% - D$$

Dove il valore del deprezzamento - **D** - è funzione principalmente dell'età dell'edificio

Tab. 8.2

Età dell'edificio	Edificio di durata 50 anni	Edificio di durata 100 anni	Età dell'edificio	Edificio di durata 100 anni
5	3,56%	1,60%	55	37,32%
10	8,57%	3,56%	60	42,84%
15	14,99%	5,89%	65	48,74%
20	22,84%	8,57%	70	54,99%
25	32,14%	11,60%	75	61,60%
30	42,84%	14,99%	80	68,56%
35	54,99%	18,75%	85	75,89%
40	68,56%	22,84%	90	83,54%
45	83,54%	27,32%	95	91,60%
50	99,99%	32,14%	100	99,99%

Orefice M. (1996), Estimo, vol. III: Estimo Industriale. UTET:Torino

La prima colonna riporta l'età dell'edificio, o gli anni trascorsi dalle ultime opere di manutenzione straordinaria

La seconda colonna rappresenta il deprezzamento percentuale del valore a nuovo, stimato utilizzando la formula proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C. 1973, "La valutazione delle aziende", Etas Kompass, Milano) e fatta propria dalla letteratura scientifica di settore (Orefice M. 1996, "Estimo Vol. III: Estimo Industriale", UTET, Torino).

Per quanto riguarda i costi delle aree: **Ca**, poiché il compendio è agricolo, si è fatto riferimento ai valori VAM (Valori Agricoli Medi) disponibili nella banca dati dell'Agenzia del Territorio della Sardegna, risalenti al 2007.

Invece, per quanto riguarda il **Crn** (costi attuali necessari alla ricostruzione a nuovo dei manufatti) si è fatto riferimento ai valori Cresme aggiornati (*il Cresme fornisce al settore privato e alle istituzioni pubbliche informazioni e know-how per descrivere e prevedere l'andamento dell'economia e del mercato delle costruzioni al livello territoriale, nazionale e internazionale mettendo a disposizione i costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione secondo i parametri giudiziari del DM 140/2012*) e, in particolare, all'applicazione che permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

A tal proposito, poiché **per valutare separatamente i fabbricati sarebbe indispensabile renderli fisicamente autonomi e separati**, sono stati **utilizzati i parametri CRESME per deprezzarli ulteriormente** in ragione del fatto che per renderli autosufficienti e indipendenti tra loro è indispensabile realizzare una serie di **opere di tipo: urbanistico** (accessi, viabilità, parcheggi, aree e pertinenze esterne, ecc.); **strutturale ed edilizio** (modifica delle strutture e delle murature divisorie, degli accessi ai fabbricati, delle uscite di sicurezza, delle superfici aero-illuminanti, ecc.); **impiantistico** (realizzazione collegamenti singoli alla rete idrica e/o realizzazione di nuovi pozzi di emungimento dedicati, realizzazione di depuratori per singolo fabbricato, divisione degli impianti elettrici con allacciamento alla rete elettrica con contattori dedicati, divisione degli impianti di termo-condizionamento e speciali al fine di garantire la gestione autonoma dei singoli fabbricati, ecc). Tutte le opere elencate, sulla scorta della banca data e dei parametri CRESME vengono percentualmente quantificate considerando per intero l'incidenza della componente impiantistica ossia pari al 12,39% per i fabbricati Albergo/Beauty Farm e pari al 12,83% per gli altri fabbricati, e attribuendo il 22% alla componente urbanistica, edilizia e strutturale, pertanto, a valle della determinazione del costo di ricostruzione deprezzato, sono state ulteriormente detratte tali percentuali dai valori ottenuti.

In base alle verifiche effettuate si sono ricavati i seguenti valori al mq:

N.	Immobile	Prezzo €/mq
1	<b>Complesso PISCINA, Campi esterni</b> , Catasto Urbano Sez. E F° 27 mappale 577 e 577 sub3 (bene comune non censibile – superficie conteggiata nel mappale complessivo)	738,45
2	<b>BEAUTY FARM Sez. E F° 27 mappale 578 sub. 3</b>	1.045,55
3	<b>ALBERGO Sez E F° 27 mappale 578 sub 1</b>	1.045,55
4	<b>PIANO INTERRATO MAGAZZENO SezE F°27 mappale 578 sub 4</b>	1.045,55
5	<b>PIANO INTERRATO Ingresso Beauty Farm SezE F°27 mappale 578 sub 5</b> BENE COMUNE NON CENSIBILE SEZIONE FABBRICATI - di superficie ricompreso nel sub3 (riga 2)	0,00
6	<b>PIANO INTERRATO BOWLING Sez E F°27 mappale 576 sub 2</b>	738,45
7	<b>PIANO TERRA RISTORANTE-SALA FUMATORI E SALA PIANO PRIMO Sez E F°27 mappale 576 sub 1</b>	738,45

Mentre i Valori Agricoli Medi della provincia di Cagliari, ultima Annualità disponibile 2007, Dati Pronunciamento Commissione Provinciale Pubblicazione sul BUR n.- del - n.10 del 29/03/2007 sono:

### Valore dei terreni

N.	Tipo Coltura	Prezzo €/Ha
1	<b>Seminativo</b>	7.800,00
2	<b>Pascolo</b>	3.583,00
3	<b>Vigneto</b>	13.319,00

Per quanto riguarda i valori non ricompresi nella documentazione di cui sopra sono state fatte le seguenti assunzioni:

4	<b>Reliquato Stradale (valore non presente preso in analogia con il Pascolo)</b>	3.583,00
5	<b>Fabbricato rurale (valore edificatorio 4,10 €/mq)</b>	4,10 €/mq



## **BLOCCO N° 1 PISCINA**

Composto di n. 9 immobili formanti unico corpo distinto al catasto edilizio urbano del COMUNE di GUSPINI alla sez. E F° 27 mappale 577 e 577 sub3 (bene comune non censibile – superficie conteggiata nel mappale complessivo)

**VALORE AL MQ DEPREZZATO PARI A EURO 738,45**

<b>IDENT.</b>	<b>DESCRIZIONE MISURE</b>	<b>.</b>	<b>VALORE</b>
D	Blocco piscina con due vasche delle dimensioni di mt. 25x18 e 10x5 Superficie coperta Mq 1.033,86		
E	Spogliatoi piscina completi di servizi e docce Mq 295,37		
H	Reception piscina completa di corridoio coperto per l'accesso ai diversi servizi. Mq 236,57		
I	Pizzeria ristorante Mq 304,25		
C	Palestra polivalente Mq 506,00		
N	Campo di calcio ad 8 mt. 60x40 completo di impianti di illuminazione, recinzione e gradinate in cemento armato per il pubblico Mq 2.400		
B	Spogliatoi e servizi palestra Mq 216,00		
M	Piccolo magazzino con servizi		

Dott. Ing. Simona Saba  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. 6542

Pagina 9 di 22

F	Locali tecnici completi d'impianti tecnologici per piscina, vasche di compenso, uffici per il personale tecnico Mq 274,00		
	SOMMANO MQ	2.866,05	
	<b>VALORE TOTALE mappale 577</b>		<b>€ 2.116.434,62</b>
<b>T)- TERRENI GUSPINI F° 527</b>			
<p>Terreni di proprietà ██████████ necessari alla realizzazione del compendio turistico. Attualmente risultano privi di capacità edificatoria in quanto la stessa è stata trasferita ai mappali nei quali insistono i fabbricati. Si valutano pertanto secondo i Valori Agricoli Medi Valori Agricoli Medi della provincia di Cagliari, ultima Annualità disponibile 2007, Dati Pronunciamento Commissione Provinciale Pubblicazione sul BUR n.- del - n.10 del 29/03/2007. Valore edificatorio €4,10/mq per il Mapp. 465.</p>			
	527 mappale 112	Ha 0,40,45	3.155,10
	527 mappale 215	Ha 0,37,25	2.905,50
	527 mappale 216	Ha 0,06,35	227,52
	527 mappale 465	mq 40	164,00
	527 mappale 506	Ha 0,12,30	440,71
	<b>VALORE TOTALE TERRENI</b>		<b>€ 6.892,83</b>

## **BLOCCO N° 2 ALBERGO –BEAUTY- A-T**

Composto di n. 1 unico corpo ma suddiviso in n°4 unità immobiliari distinto al catasto urbano del COMUNE di GUSPINI alla SEZ. E F° 27 mappale 578 con i subalterni 1-3-4 5 (albergo beauty e servizi)

**COSTO DI RICOSTRUZIONE AL MQ DEPREZZATO PARI A EURO 1.045,55**



**Dott. Ing. Simona Saba**  
**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. 6542**  
Pagina 11 di 22

## **BLOCCO N° 3 BOWLING -RISTORANTE-B-C-**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Unico fabbricato collegato al blocco piscine distinto al catasto edilizio urbano del

DESCRIZIONE MISURE		VALORE
BEAUTY FARM Sez. E F° 27 mappale 578 sub. 3 1)-Piano seminterrato finito con ascensore collegamento al centro con struttura coperta, sale palestra e beauty farm completo di sauna, sale massaggi, palestra, piscina con idromassaggi, impianti tecnologici piscina, bagno turco. servizi igienici. Finiture di ottima qualità. Mq 1.000,00	Mq 1.000,00	€ 1.045.550,00
ALBERGO Sez E F° 27 mappale 578 sub 1 2)-Piano terra munito di reception, ristorante, sala congressi, cucina, servizi Mq 800,00		
3)-Piano seminterrato, locale di sgombero, uffici e locale tecnico Mq 357,00		
4)-Piano primo e rialzato con 21 camere albergo (di cui 3 suite) Mq 951,00		
5)-Piscina esterna completa di impianti SOMMANO VALORE mappale578 sub 1	Mq 2.080,00	€ 2.174.744,00
PIANO INTERRATO MAGAZZENO SezE F°27 mappale 578 sub 4 6) Magazzino	Mq 28	€ 29.275,40
PIANO INTERRATO MAGAZZENO SezE F°27 mappale 578 sub 5 BENE COMUNE NON CENSIBILE SEZIONE FABBRICATI - VALORE GIA' RICOMPRESO ALLA RIGA 1		€ 0,00
T)- TERRENI GUSPINI F° 527 Terreni di proprietà [REDACTED] necessari alla realizzazione del compendio turistico. Attualmente risultano privi di capacità edificatoria in quanto la stessa è stata trasferita ai mappali nei quali insistono i fabbricati. Si valutano pertanto secondo i Valori Agricoli Medi Valori Agricoli Medi della provincia di Cagliari, ultima Annualità disponibile 2007, Dati Pronunciamento Commissione Provinciale Pubblicazione sul BUR n.- del - n.10 del 29/03/2007. Valore edificatorio €4,10/mq per il Mapp. 465.  527 mappale 568 527 mappale 579  VALORE TOTALE TERRENI	Ha 0,01,28 Ha 1,44,21	99,84 11.248,38  € 11.348,22

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Simona Saba  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. 6542

Pagina 12 di 22

COMUNE di GUSPINI alla sez. E F° 27 mappale 576 con i subalterni 1-2-3

**COSTO DI RICOSTRUZIONE AL MQ DEPREZZATO PARI A EURO 738,45**

	<b>DESCRIZIONE MISURE</b>		<b>VALORE</b>
	<b>B)-PIANO INTERRATO BOWLING Sez E F°27 mappale 576 sub 2</b> 8)-Piano interrato composto di sala BOWLING con reception e servizi, spogliatoi personale e magazzino ristorante. Mq 568,00	Mq 568,00	<b>€ 419.439,60</b>
	<b>C)-PIANO TERRA RISTORANTE-SALA FUMATORI E SALA PIANO PRIMO Sez E F°27 mappale 576 sub 1</b> 9)-Piano terra compreso composto di bar, sala ristorante con soppalco, cucina, pizzeria e servizi cucina, soppalco e servizi completo di impianti tecnologici, sala fumatori e sala piano primo. Mq 658,72 + P. terra – Mq 97,42 + P. primo – Mq 846,14	Mq 846,14	<b>€ 624.832,08</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Simona Saba  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. 6542  
Pagina 13 di 22

## BLOCCO N° 4 ALTRI TERRENI

DESCRIZIONE MISURE	VALORE
<p>T)- TERRENI GUSPINI F° 525-527</p> <p>Terreni di proprietà ██████████ necessari alla realizzazione del compendio turistico. Attualmente risultano privi di capacità edificatoria in quanto la stessa è stata trasferita ai mappali nei quali insistono i fabbricati. Si valutano pertanto secondo i Valori Agricoli Medi Valori Agricoli Medi della provincia di Cagliari, ultima Annualità disponibile 2007, Dati Pronunciamento Commissione Provinciale Pubblicazione sul BUR n.- del - n.10 del 29/03/2007.</p>	
525 mappale 239	Ha 0,10,00 780,00
525 mappale 240	Ha 0,05,35 712,57
525 mappale 243	Ha 0,15,15 1.181,70
525 mappale 283	Ha 0,08,65 309,93
525 mappale 510	Ha 0,09,05 1.205,37
525 mappale 511	Ha 0,09,05 1.205,37
525 mappale 512	Ha 0,09,10 1.212,03
525 mappale 514	Ha 0,04,92 383,76
525 mappale 516	Ha 0,01,42 110,76
525 mappale 513	Ha 0,08,93 696,54
525 mappale 241	Ha 0,56,25 4.387,50
527 mappale 117	Ha 0,65,20 2.336,12
<b>VALORE TOTALE ALTRI TERRENI</b>	<b>€ 14.521,64</b>

Come già detto, poiché **per valutare separatamente i fabbricati sarebbe indispensabile renderli fisicamente autonomi e separati**, si utilizzeranno i **parametri CRESME per deprezzarli ulteriormente** in ragione del fatto che per renderli autosufficienti e indipendenti tra loro è indispensabile realizzare una serie di **opere di tipo: urbanistico** (accessi, viabilità, parcheggi, aree e pertinenze esterne, ecc.); **strutturale ed edilizio** (modifica delle strutture e delle murature divisorie, degli accessi ai fabbricati, delle uscite di sicurezza, delle superfici aero-illuminanti, ecc.); **impiantistico** (realizzazione collegamenti singoli alla rete idrica e/o realizzazione di nuovi pozzi di emungimento dedicati, realizzazione di depuratori per singolo fabbricato, divisione degli impianti elettrici con allacciamento alla rete elettrica con contattori dedicati, divisione degli impianti di termo-condizionamento e speciali al fine di garantire la gestione autonoma dei singoli fabbricati, ecc). Tutte le opere elencate, sulla scorta della banca data e dei parametri CRESME vengono percentualmente quantificate considerando per intero l'incidenza della componente impiantistica ossia pari al 12,39% per i fabbricati Albergo/Beauty Farm e pari al 12,83% per gli altri fabbricati, e attribuendo il 22% alla componente urbanistica, edilizia e strutturale, pertanto, a valle della determinazione del costo di ricostruzione deprezzato, sono state ulteriormente detratte tali percentuali dai valori ottenuti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Simona Saba  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. 6542  
Pagina 15 di 22

N	Immobile	Deprezzamento per impianti e suddivisione strutturale, edilizia ed urbanistica %	Valore Immobile deprezzato Euro
1	<b>Complesso PISCINA, Campi esterni</b> , Catasto Urbano Sez. E F° 27 mappale 577 e 577 sub3 (bene comune non censibile – superficie conteggiata nel mappale complessivo)	34,83	1.379.280,44
2	<b>BEAUTY FARM</b> Sez. E F° 27 mappale 578 sub. 3	34,39	685.985,36
3	<b>ALBERGO</b> Sez E F° 27 mappale 578 sub 1	34,39	1.426.849,54
4	<b>PIANO INTERRATO MAGAZZENO</b> SezE F°27 mappale 578 sub 4	34,39	19.207,59
5	<b>PIANO INTERRATO Ingresso Beauty Farm</b> SezE F°27 mappale 578 sub 5 BENE COMUNE NON CENSIBILE SEZIONE FABBRICATI - di superficie ricompreso nel sub3 (riga 2)	34,39	0,00
6	<b>PIANO INTERRATO BOWLING</b> Sez E F°27 mappale 576 sub 2	34,83	273.348,79
7	<b>PIANO TERRA RISTORANTE-SALA FUMATORI E SALA PIANO PRIMO</b> Sez E F°27 mappale 576 sub 1	34,83	407.203,07
<b>SOMMANO VALORE EDIFICI</b>			<b>4.191.874,78</b>
VALORE TOTALE TERRENI			<b>32.762,69</b>
VALORE TOTALE DEL COMPENDIO SA ROCCA al netto delle detrazioni per impianti e suddivisione strutturale, edilizia, urbanistica,			<b>4.224.637,47</b>



## CONCLUSIONI

In base a quanto sopra riportato si sono determinati i seguenti valori DEL COMPENDIO "SA ROCCA" COMPRENSIVO DEL VALORE DEI TERRENI:

€ 4.224.637,47

Tuttavia tale valore deve ulteriormente essere deprezzato alla luce di quanto emerge dalla Perizia dello Studio SISTEMA di Cagliari in base al quale risultano una serie di costi necessari a rendere conformi gli edifici e per allineare le problematiche catastali per cui si assume come corretto detrarre la sola cifra di Euro 73.730,06 in quanto la cifra di Euro 57.000,00 necessaria per la realizzazione del nuovo depuratore, allacci e condutture è da ritenersi già ricompresa nelle detrazioni percentuali già effettuate.

Pertanto si ha la seguente tabella riepilogativa:

N	Immobile	Valore Immobile Euro	Incidenza % del singolo immobile sul totale	Detraz. ulteriori oneri in base all'inc. %	VALORE FINALE Euro
1	Complesso PISCINA, Campi esterni, Catasto Urbano Sez. E F° 27 mappale 577 e 577 sub3 (bene comune non censibile – superficie conteggiata nel mappale complessivo)	1.379.280,44	32,9	24.259,89	1.355.020,55
2	BEAUTY FARM Sez. E F° 27 mappale 578 sub. 3	685.985,36	16,4	12.065,66	673.919,69
3	ALBERGO Sez E F° 27 mappale 578 sub 1	1.426.849,54	34	25.096,58	1.401.752,96
4	PIANO INTERRATO MAGAZZENO SezE F°27 mappale 578 sub 4	19.207,59	0,5	337,84	18.869,75
5	PIANO INTERRATO Ingresso Beauty Farm SezE F°27 mappale 578 sub 5 BENE COMUNE NON CENSIBILE SEZIONE FABBRICATI - di	0,00	0,0	-	-

Dott. Ing. Simona Saba  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. 6542

Pagina 17 di 22

	superficie ricompreso nel sub3 (riga 2)				
6	<b>PIANO INTERRATO BOWLING Sez E F°27 mappale 576 sub 2</b>	<b>273.348,79</b>	<b>6,5</b>	<b>4.807,88</b>	<b>268.540,91</b>
7	<b>PIANO TERRA RISTORANTE-SALA FUMATORI E SALA PIANO PRIMO Sez E F°27 mappale 576 sub 1</b>	<b>407.203,07</b>	<b>9,7</b>	<b>7.162,21</b>	<b>400.040,85</b>
	<b>SOMMANO</b>	<b>4.191.874,78</b>	<b>100%</b>	<b>73.730,06</b>	<b>4.118.144,72</b>
	<b>VALORE TOTALE TERRENI</b>	<b>32.762,69</b>			<b>32.762,69</b>
	<b>SOMMANO</b>	<b>4.224.637,47</b>			<b>4.150.907,41</b>

**Pertanto, in base a quanto sopra riportato si sono determinati i seguenti valori DEL COMPENDIO “SA ROCCA” COMPRENSIVO DEL VALORE DEI TERRENI:**

**€ 4.150.907,41**

Guspini li 14 luglio 2021

**Il Tecnico Dott. ING.  
Simona Saba**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Dott. Ing. Simona Saba**  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. 6542  
Pagina 18 di 22

## ALLEGATI

### Oneri in detrazione (tabella estratta dalla Perizia dello Studio SISTEMA)

CC <sub>r1</sub> =	57.000,00	(Costo per la realizzazione di un nuovo depuratore, allacci e condutture)
CC <sub>r2</sub> =	16.565,06	(Spese tecniche per la riduzione a conformità delle strutture)
CC <sub>r3</sub> =	50.322,00	(Spese vive per la riduzione a conformità delle strutture)
CC <sub>r4</sub> =	3.843,00	(Spese tecniche per la redazione degli APE delle varie strutture)
OU <sub>r</sub> =	3.000,00	(Spese tecniche per riallineamento catastale)

O<sub>d</sub> (CC<sub>r1</sub>+CC<sub>r2</sub>+CC<sub>r3</sub>) = **130.730,06** (Oneri a dedurre dal Valore di mercato IVA COMPRESA)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Simona Saba  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. 6542  
Pagina 19 di 22

**Costi costruzione edilizia**

L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.



**Alberghi**

Localizzazione opera

Provincia

Comune

Nota metodologica

Selezione dei parametri edilizi

<p><b>1. Tipologia edilizia</b></p> <p><input checked="" type="radio"/> Edificio isolato</p> <p><input type="radio"/> Edificio in linea</p> <p><input type="radio"/> Complesso alberghiero</p> <p><b>3. Destinazione interrato</b></p> <p><input checked="" type="radio"/> Servizi (cucine, lavanderia, ecc.)</p> <p><input type="radio"/> Parcheggio e/o magazzini</p> <p><input type="radio"/> Deposito non attrezzato</p> <p><b>5. Numero piani</b></p> <p><input checked="" type="radio"/> Fino a due piani</p> <p><input type="radio"/> Da tre a quattro piani</p> <p><input type="radio"/> Cinque piani ed oltre</p> <p><b>7. Qualità finiture/impianti</b></p> <p><input checked="" type="radio"/> Economica</p> <p><input type="radio"/> Media</p> <p><input type="radio"/> Migliore</p>	<p><b>2. Tipologia costruttiva</b></p> <p><input checked="" type="radio"/> Cemento armato</p> <p><input type="radio"/> Muratura portante</p> <p><input checked="" type="radio"/> Presenza ascensore</p> <p><b>4. Rendimento energetico</b></p> <p><input checked="" type="radio"/> Basso</p> <p><input type="radio"/> Medio</p> <p><input type="radio"/> Alto</p> <p><input type="radio"/> Massimo</p> <p><b>6. Categoria</b></p> <p><input type="radio"/> 1 stella</p> <p><input type="radio"/> 2 stelle</p> <p><input type="radio"/> 3 stelle</p> <p><input checked="" type="radio"/> 4 stelle</p> <p><input type="radio"/> 5 stelle</p> <p><b>8. Accessibilità cantiere</b></p> <p><input checked="" type="radio"/> Normale</p> <p><input type="radio"/> Penalizzante</p> <p><input type="radio"/> Molto penalizzante</p>
--	--

Voci di costo aggiuntive

Voce 1	<input type="text"/>	€	<input type="text" value="- seleziona -"/>
Voce 2	<input type="text"/>	€	<input type="text" value="- seleziona -"/>
Voce 3	<input type="text"/>	€	<input type="text" value="- seleziona -"/>

Costo aggiuntivo totale 0,00 €

Inserimento delle caratteristiche costruttive

Superficie totale lorda

Superficie destinata all'albergo  mq

Interrato  mq

Servizi e locali tecnici  mq

Superficie totale 3.108,00

Superficie parametrica 2.765,20

Calcola

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro	1.229,92 €/mq		
<b>Costo complessivo</b>	<b>3.400.973,75 €</b>		
di cui		Quota	
Edilizia	1.615.706,26 €	47,51%	
Strutture	1.363.931,27 €	40,10%	
Impianti elettrici	103.428,32 €	3,04%	
Altri impianti	317.907,90 €	9,35%	

Calcolo del costo di costruzione effettivo (€)

Costo al metro quadro	1.229,92 €/mq		
<b>Costo complessivo</b>	<b>3.400.973,75 €</b>		
di cui		Quota	
Edilizia	1.615.706,26 €	47,51%	
Strutture	1.363.931,27 €	40,10%	
Impianti elettrici	103.428,32 €	3,04%	
Altri impianti	317.907,90 €	9,35%	



**Dott. Ing. Simona Saba**  
**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. 6542**  
 Pagina 20 di 22

**Costi costruzione edilizia**

L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.



**Commerciale**

**Localizzazione opera**

Provincia

Comune

**Nota metodologica**

**Selezione dei parametri edilizi**

**1. Copertura**

- Piana
- Due falde

**3. Rendimento energetico**

- Basso
- Medio
- Alto
- Massimo

**5. Luce trasversale**

- Fino a 15 m
- Da 16 a 20 m
- Da 21 a 55 m

**9. Accessibilità cantiere**

- Normale
- Penalizzante
- Molto penalizzante

**2. Struttura**

- Prefabbricata CA
- Struttura metallica

**4. Tamponamenti esterni**

- Blocchi CLS
- Pannelli prefabbricati CLS
- Pannelli metallici

**6. Altezza pilastri**

- Fino a 7 m
- Da 8 a 10 m
- Da 11 a 15 m

**8. Qualità finiture**

- Economico
- Normale
- Migliore

**Voci di costo aggiuntive**

Voce 1	<input type="text"/>	€	- seleziona -
Voce 2	<input type="text"/>	€	- seleziona -
Voce 3	<input type="text"/>	€	- seleziona -

Costo aggiuntivo totale 0,00 €

**Inserimento delle caratteristiche costruttive**

<b>Superficie totale lorda</b>	<input type="text" value="0"/>	mq
Ipermercato	<input type="text" value="0"/>	mq
Galleria commerciale	<input type="text" value="2866,05"/>	mq
Interrato	<input type="text" value="0"/>	mq
<b>Area esterna attrezzata</b>	<input type="text" value="0"/>	mq
Superficie totale 2.866,05		
Superficie parametrica 2.866,05		

Calcola

**Calcolo del costo di costruzione standard (€)**

<b>Costo al metro quadro</b>	<b>957,04 €/mq</b>
<b>Costo complessivo</b>	<b>2.742.917,13 €</b>

di cui		Quota
Edilizia	1.327.471,12 €	48,40%
Strutture	1.063.563,18 €	38,77%
Impianti elettrici	90.569,31 €	3,30%
Altri impianti	261.313,52 €	9,53%

**Calcolo del costo di costruzione effettivo (€)**

<b>Costo al metro quadro</b>	<b>957,04 €/mq</b>
<b>Costo complessivo</b>	<b>2.742.917,13 €</b>

di cui		Quota
Edilizia	1.327.471,12 €	48,40%
Strutture	1.063.563,18 €	38,77%
Impianti elettrici	90.569,31 €	3,30%
Altri impianti	261.313,52 €	9,53%



**Dott. Ing. Simona Saba**  
**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. 6542**  
 Pagina 21 di 22

**Costi costruzione edilizia**

L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.



**Commerciale**

Localizzazione opera

Provincia

Comune

Nota metodologica

Selezione dei parametri edilizi

**1. Copertura**

- Piana
- Due falde

**3. Rendimento energetico**

- Basso
- Medio
- Alto
- Massimo

**5. Luce trasversale**

- Fino a 15 m
- Da 16 a 20 m
- Da 21 a 55 m

**9. Accessibilità cantiere**

- Normale
- Penalizzante
- Molto penalizzante

**2. Struttura**

- Prefabbricata CA
- Struttura metallica

**4. Tamponamenti esterni**

- Blocchi CLS
- Pannelli prefabbricati CLS
- Pannelli metallici

**6. Altezza pilastri**

- Fino a 7 m
- Da 8 a 10 m
- Da 11 a 15 m

**8. Qualità finiture**

- Economico
- Normale
- Migliore

Voci di costo aggiuntive

Voce 1  €

Voce 2  €

Voce 3  €

Costo aggiuntivo totale 0,00 €

Inserimento delle caratteristiche costruttive

Superficie totale lorda

Ipermercato	0 mq
Galleria commerciale	1414,00 mq
Interrato	0 mq
Area esterna attrezzata	0 mq
<b>Superficie totale</b>	<b>1.414,00</b>
<b>Superficie parametrica</b>	<b>1.414,00</b>

Calcola

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

<b>Costo al metro quadro</b>	<b>957,04 €/mq</b>
<b>Costo complessivo</b>	<b>1.353.250,93 €</b>

<https://costi-costruzione.cresme.it/admin/commerciale.aspx>

Pagina 1 di 2

di cui		Quota
Edilizia	654.923,73 €	48,40%
Strutture	524.721,60 €	38,77%
Impianti elettrici	44.683,45 €	3,30%
Altri impianti	128.922,15 €	9,53%

Calcolo del costo di costruzione effettivo (€)

<b>Costo al metro quadro</b>	<b>957,04 €/mq</b>
<b>Costo complessivo</b>	<b>1.353.250,93 €</b>

di cui		Quota
Edilizia	654.923,73 €	48,40%
Strutture	524.721,60 €	38,77%
Impianti elettrici	44.683,45 €	3,30%
Altri impianti	128.922,15 €	9,53%



**Dott. Ing. Simona Saba**  
**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. 6542**  
 Pagina 22 di 22