

TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

PERIZIA DI STIMA DI UN APPARTAMENTO, DI UN POSTO AUTO E DI UN BOX, SITI IN LOC. "COSTA PARADISO", PROCEDURA N. 84/2016 R. G. E.



RELAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Il Giudice:
Dott. sa Costanza Teti

Data incarico:
31/08/2017

Il C. T. U.:
Dott. Arch. Maurizio Stazzu

Data relazione:
25.10.2018

Oggetto: relazione di stima di un appartamento, di un posto auto e di un box, siti in loc. "Costa Paradiso", Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, di cui alla Procedura n. 84/2016 R.G.E.

**PERIZIA DI STIMA DI UN APPARTAMENTO, DI UN POSTO AUTO E DI UN BOX,
SITI IN LOC. "COSTA PARADISO", PROCEDURA N. 84/2016 R. G. E.**

INDICE:

pag. 3	Generalità dell'incarico;
pag. 4	Identificazione del bene;
pag. 5	Descrizione del bene;
pag. 8	Comparazione tra i dati attuali e di pignoramento;
pag. 9	Accatastamento;
pag. 10	Destinazione urbanistica di piano;
pag. 11	Conformità alla normativa – sanabilità;
pag. 12	Divisione in lotti;
pag. 13	Divisibilità in natura;
pag. 14	Stato del bene;
pag. 17	Regime vincolistico;
pag. 20	Determinazione del valore;
pag. 23	Allegati;
pag. 24	Bibliografia;

Oggetto: relazione di stima di un appartamento, di un posto auto e di un box, siti in loc. "Costa Paradiso", Comune di Trinità D'Aguliu e Vignola, di cui alla Procedura n. 84/2016 R.G.E.



PERIZIA DI STIMA DI UN APPARTAMENTO, DI UN POSTO AUTO E DI UN BOX,
SITI IN LOC. "COSTA PARADISO", PROCEDURA N. 84/2016 R. G. E.

Procedura Esecutiva n. 84/2016, promossa da:
[REDACTED]

**Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania:
Dott.sa Costanza Teti.**

Il sottoscritto Dott. Arch. **Stazzu Maurizio**, nato a Telti (SS) il 22/01/1967, con studio in via G. [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al n° [REDACTED] P.I. [REDACTED] come da incarico conferito in data 31/08/2017, dichiara quanto segue.

La presente relazione ha come precipuo scopo di rispondere ai quesiti oggetto della lettera di incarico, così come formulati dal Giudice dell'Esecuzione e i cui punti sono di seguito sinteticamente riportati, ovvero:

1. "Identificazione del bene".
2. "Descrizione del bene".
3. "Comparazione tra i dati attuali e di pignoramento".
4. "Accatastamento".
5. "Destinazione urbanistica / di piano".
6. "Conformità alla normativa - sanabilità".
7. "Divisione in lotti".
8. "Divisibilità in natura".
9. "Stato del bene".
10. "Regime vincolistico".
11. "Determinazione del valore".

Oggetto: relazione di stima di un appartamento, di un posto auto e di un box, siti in loc. "Costa Paradiso", Comune di Trinità D'Agulzu e Vignola, di cui alla Procedura n. 84/2016 R.G.E.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

Gli immobili, e tutte le opere fisse ad essi collegate, risultano essere siti in Località "Costa Paradiso", lotto H55, in Comune di Trinità D'Agultu e Vignola. Dall'esame della Visura Storica per Immobile, si evince quanto segue:

1. **F. 10, mapp. 1327, sub. 13**, categoria "in corso di costruzione", con futura destinazione d'uso "garage"; nella fattispecie trattasi di un locale realizzato in blocchi di calcestruzzo non ancora intonacati, sito al piano terra livello strada, addossato ad una parete di contenimento rivestita in pietra e privo della serranda di chiusura.

La proprietà dell'immobile è distribuita nella seguente ragione:

2. **F. 10, mapp. 1404, sub. 3**, categoria "in corso di costruzione" (occorre notare che in visura è presente la seguente precedente attribuzione: Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 766,94, poi assoggettata a variazione del 08/11/2005, prot. n. SS0192229 per errata dichiarazione), con futura destinazione d'uso "appartamento"; nella fattispecie trattasi di un locale realizzato presumibilmente con tecnologie edilizie ordinarie, sito al piano terreno e al di sotto dell'antistante piano stradale di accesso, che segue l'andamento degradante della collina, intonacato e rivestito in pietra, e dotato di infissi e di tutti gli altri servizi essenziali (luce, acqua collegamenti fognari ecc.).

La proprietà dell'immobile è distribuita nella seguente ragione:

3. **F. 10, mapp. 1404, sub. 36**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 17 mq., Superficie Catastale 17 mq., Rendita € 67,60 (assoggettata a variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie), con destinazione d'uso "posto auto scoperto"; nella fattispecie trattasi di uno spazio esterno, sito a livello strada, destinato al parcheggio e sosta dei veicoli.

La proprietà dell'immobile è distribuita nella seguente ragione:

Dall'esame del Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dalla Dott. s. in data 06.06.2016 e allegata in Atti, si apprende quanto segue in merito alla attuale esatta attribuzione della proprietà degli immobili in oggetto:

Immobile n. 1, di cui al F. 10, mapp. 1327, sub. 13. La proprietà dell'immobile è distribuita nella seguente ragione:

Immobile n. 2, di cui al F. 10, mapp. 1404, sub. 3. La proprietà dell'immobile, a seguito del decesso della Sig. ra in data ; conseguente successione legittima, è distribuita in ragione di 4

Oggetto: relazione di stima di un appartamento, di un posto auto e di un box, siti in loc. "Costa Paradiso", Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, di cui alla Procedura n. 84/2016 R.G.E.



Immobile n. 3, di cui al F. 10, mapp. 1404, sub. 36. La proprietà dell'immobile, a seguito del decesso della Sig. ra [REDACTED] conseguente successione legittima, è distribuita in ragione d

[REDACTED]

L'immobile n. 2 di cui al F. 10, mapp. 1404, sub. 3, all'atto dell'ispezione si presentava occupato dalla Signora [REDACTED] a quale aveva libero accesso al medesimo e in esso (secondo quanto da lei dichiarato), vi dimorava abitualmente anche se in assenza di una qualsivoglia forma di contratto di locazione.

Come precedentemente detto l'immobile n. 2 di cui al F. 10, mapp. 1404, sub. 3, risulta infine essere dotato di tutti gli impianti tecnici atti a garantire la permanenza stabile delle persone (smaltimento acque luride, adduzione acqua potabile, elettrici, illuminazione interna ed esterna ecc.), permanentemente connessi alle murature. Il medesimo fabbricato, secondo quanto appurato dallo scrivente, è regolarmente collegato al depuratore di "Costa Paradiso".

DESCRIZIONE DEL BENE:

APPARTAMENTO

1) Ubicazione

Come già detto tale immobile è sito in Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, Località "Costa Paradiso", nel lotto H55 dell'omonimo complesso turistico - residenziale, e si colloca sul fianco di una collina degradante verso il mare, al piano terreno, e al di sotto della quota della strada di accesso. Esso fa parte di un più ampio nucleo di fabbricati dedicati alla residenza.

Vi si arriva percorrendo la Strada provinciale 90, che conduce da Badesi a Vignola, girando a sinistra in corrispondenza del bivio per "Costa Paradiso", e percorrendo la strada asfaltata che si snoda sul fianco della collina, per circa 2 km e 400 mt., fino al varco di accesso al villaggio.

Nata verso la fine degli anni '60, Costa Paradiso si trova nel comune di Trinità d'Agultu, sulla costa nord della Sardegna, e si estende per circa 800 ettari. Costa Paradiso è un villaggio turistico-residenziale, costituito da circa 2000 ville affacciate sullo splendido mare blu della costa nord occidentale della Sardegna.

Dalla consultazione del sito Internet del complesso turistico, apprendiamo che *"tutte le costruzioni, distribuite su un ampio territorio (circa 8 milioni di mq.) sono perfettamente integrate tra rocce e guglie di granito rosa tanto belle da meritare il nome attribuito di Costa Paradiso.*

Il forte dislivello, le guglie, le rocce granitiche, di Costa Paradiso fanno pensare, soprattutto sul lato che volge più a Nord, ad un ambiente montano, quasi "dolomitico", su scala ridotta, immerso però in uno tra i più bei ambienti marini d'Europa. La forte pendenza (dislivello di 250 m in poco più di un chilometro e mezzo) fanno sì che la maggior parte delle ville si affaccino sul mare e godano quindi di uno spettacolare panorama. La conformazione delle rocce isola quasi totalmente da ogni rumore, anche quando le ville sono vicine tra di loro.

Il villaggio è esposto ad Ovest/Nord-Ovest. Questo rende il ritorno a casa, dopo una giornata di mare, un momento magico per i tramonti mozzafiato.

Nato come villaggio residenziale negli anni 60, per volontà del Commendatore [redacted] Costa Paradiso ospitò presto persone famose e ville di altrettanto famosi architetti. Tra i primi proprietari vanno ricordati [redacted] nonché le loro particolarissime ville, "Le cupole", costruite dal vulcanico architetto [redacted]. Negli anni successivi hanno prestato il loro contributo alla valorizzazione di Costa Paradiso altri bravissimi architetti ispirati dal particolarissimo ambiente roccioso. Tra quelli che meglio, forse, hanno saputo interpretare questo ambiente, è sicuramente l'architetto [redacted] che ha creato abitazioni "immerse" nella roccia o, a volte, "spalmate" su di essa, abitazioni spesso sviluppate in altezza senza che, miracolosamente, quasi sporgano dal livello del suolo, il tutto senza rinunciare a splendidi panorami dagli interni delle ville.

Oggi il villaggio, con le sue 2000 costruzioni, ha assunto dimensioni probabilmente non previste dai primi pionieristici proprietari".

2) Proprietà

Proprietari dei su menzionati immobili, sono il [redacted] e - secondo le rispettive quote precedentemente riportate - i Sigg. [redacted]

Oggetto: relazione di stima di un appartamento, di un posto auto e di un box, siti in loc. "Costa Paradiso", Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, di cui alla Procedura n. 84/2016 R.G.E.



3) Descrizione della zona circostante

L'immobile in questione si trova, come detto precedentemente, all'interno di un villaggio turistico costruito alla fine degli anni '60 del secolo scorso.

L'intero complesso in cui è inserito l'immobile in oggetto, occupa il versante nord-ovest di una collina granitica degradante verso il mare. I fabbricati si presentano generalmente in buono stato di manutenzione, così come le varie infrastrutture presenti a servizio del villaggio (strade, lampioni, marciapiedi, aree parcheggio ecc.).

4) Caratteristiche generali e aspetto dell'edificio

L'appartamento, sito nel lotto H55 del complesso residenziale di "Costa Paradiso", si presenta realizzato con linee stilistiche e progettuali tipiche dell'architettura destinata al turismo caratterizzata dall'uso dell'intonaco e della pietra; esso è infatti inserito all'interno di un più ampio e articolato comparto edificatorio, costituito da un insieme di fabbricati che degradano - seguendo il pendio naturale della collina - verso la prospiciente spiaggia.

Il gioco dei volumi è dettato dalla giacitura stessa dei luoghi, mentre non vi è traccia di un uso particolare o innovativo dei materiali da costruzione (essenzialmente intonaco e pietra faccia vista), il che contribuisce a rendere abbastanza anonima la costruzione, creando l'effetto "deja vu".

5) Caratteristiche di particolare pregio dell'edificio

Dalla terrazza dell'appartamento è possibile ammirare lo splendido panorama della sottostante spiaggia, distante in linea d'aria circa 500 mt. Non vi sono tuttavia ostacoli naturali o artificiali che impediscano vista; la stessa localizzazione dell'immobile (laterale rispetto alle altre costruzioni limitrofe), e l'orografia dei luoghi caratterizzata da un forte pendio, infatti, conferiscono allo stesso una vista che può spaziare in maniera panoramica verso il mare, il che compensa ampiamente la maggior distanza dal mare.

6) Fenomeni infiltrativi e degrado delle strutture

All'interno dell'appartamento e particolarmente nelle pareti rivolte verso sud, cioè in corrispondenza delle strutture di contenimento, sono presenti delle zone con affioramenti episodici di muffe, dovute presumibilmente ad infiltrazioni localizzate di acqua, alla scarsa illuminazione di tali pareti, e ad una non efficiente ventilazione degli spazi interni.

Purtroppo, infine, anche a causa dell'indubitabile ruolo dato dall'aggressione marina, il complesso tende ad invecchiare molto più velocemente di quanto non sia immaginabile in altri contesti, e ciò influisce in modo determinante sui costi da sostenersi per la manutenzione periodica e - in ultima analisi - in parte anche sulla determinazione del valore di mercato attribuibile.

7) Accesso ai beni

Si può accedere agli ambienti oggetto di perizia nel seguente modo:

- **Immobile n. 1**, di cui al F. 10, mapp. 1327, sub. 13 (garage in corso di costruzione): direttamente dal livello della strada di accesso, percorrendo circa 50 mt. in più dall'accesso all'appartamento;
- **Immobile n. 2**, di cui al F. 10, mapp. 1404, sub. 3 (appartamento in corso di costruzione): si accede all'appartamento da una rampa di scale esterne che partono dal livello della strada carrabile;
- **Immobile n. 3**, di cui al F. 10, mapp. 1404, sub. 36. (posto auto scoperto): si accede a detta area di sosta direttamente dal livello della strada.

Oggetto: relazione di stima di un appartamento, di un posto auto e di un box, siti in loc. "Costa Paradiso", Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, di cui alla Procedura n. 84/2016 R.G.E.

8) Garage (in corso di costruzione)

L'immobile in oggetto è così composto: trattasi di un locale realizzato in blocchi di calcestruzzo non ancora intonacati, sito al piano terra livello strada, addossato ad una parete di contenimento rivestita in pietra e privo della serranda di chiusura.

La superficie lorda del locale è di circa 15 mq.;

9) Appartamento (in corso di costruzione)

L'immobile in oggetto è così composto: trattasi di un locale realizzato presumibilmente con tecnologie edilizie ordinarie, sito al piano terreno e al di sotto dell'antistante piano stradale di accesso, che segue l'andamento degradante della collina, intonacato e rivestito in pietra, e dotato di infissi e di tutti gli altri servizi essenziali (luce, acqua collegamenti fognari ecc.).

All'interno troviamo i seguenti ambienti: soggiorno/cucina (15,01 mq.), ripostiglio (0,56 mq.), n. 3 camere da letto (9,70 mq., 10,16 mq. e 9,00 mq.), bagno (4,05 mq.), e n. 2 verande esterne della superficie complessiva di 41,70 mq.;

10) Posto auto scoperto

L'immobile in oggetto è così composto: nella fattispecie trattasi di uno spazio esterno, sito a livello strada, destinato al parcheggio e sosta dei veicoli..

La superficie del posto auto è di circa 17,00 mq.;

11) Computo della superficie commerciale

La superficie commerciale, necessaria per la stima da condursi secondo i vigenti canoni, è stata così determinata con l'ausilio di software dedicato:



Forum Media - Valutazione degli Immobili su CD-ROM

Calcolo della superficie commerciale secondo D.P.R. 138/98 allegato C

Unità immobiliari indipendenti (villa o villino)

Tabella riassuntiva del calcolo:

	Sup. (m ²)	Coeff.	Sup. ragguagliata (m ²)
1) Residenziale lorda	64,32	100%	64,32
2) Garage (*)	15,00	50%	7,50
3) Logge e portici	9,70	40%	3,88
4) Balconi e terrazze comunicanti	118,63		
- parte entro i 25 m ²	25,00	30%	7,50
- parte eccedente i 25 m ²	93,63	10%	9,36
5) Area scoperta ad uso esclusivo	17,00		
- parte pari o minore al quintuplo di 1)	17,00	10%	1,70
- parte eccedente il quintuplo di 1)	0,00	2%	0,00
TOTALE	224,65		94,26

(*) La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, secondo D.P.R. 138/98 allegato C, è pari a **94,26** metri quadrati, se comprensiva del garage, e di **86,76** metri quadrati qualora scomputato per vendita separata (formazione di n. 2 lotti distinti).

Oggetto: relazione di stima di un appartamento, di un posto auto e di un box, sul in loc. "Costa Paradiso", Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, di cui alla Procedura n. 84/2016 R.G.E.



12) Distribuzione interna

Dalla porta scorrevole di ingresso si accede alla cucina/soggiorno (15,01 mq.), da cui parte il breve corridoio su cui si affacciano gli altri ambienti della casa.

Lungo detto corridoio sono localizzati: un wc (4,05 mq.), n. 3 camere da letto (9,70 mq., 10,16 mq. e 9,00 mq.), e un ripostiglio (0,56 mq.); tutti gli ambienti si affacciano sulle terrazze esterne e sono dotati di ventilazione ed illuminazione naturale. Dall'esame della scheda catastale e del progetto allegato si nota, infine, come tutte le camere abbiano superficie utile inferiore al minimo previsto per le matrimoniali, ovvero 14,00 mq., il che comporta - come ovvio - dei riflessi negativi all'atto della formazione del prezzo.

PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI

Appartamento

Le mattonelle presenti in tutti gli ambienti sono di dimensioni e tipologia ordinarie (cotto e grés ceramico).

SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

Appartamento

Gli infissi esterni presenti nell'appartamento sono in legno, dotati di persiana esterna ad anta mobile. Anche le porte interne sono realizzate in legno.

IMPIANTI

Impianti:

L'edificio è normalmente collegato, con appositi impianti (e altre opere connesse), alla rete di adduzione dell'acqua potabile e alla rete fognaria del depuratore di Costa Paradiso. Per ciò che concerne gli altri impianti presenti abbiamo:

- Impianto elettrico;
- Impianto di antenna;
- Illuminazione negli spazi esterni;

Appartamento:

Gli interruttori e le prese elettriche sono rivestite esternamente da placche di tipo ordinario, mentre l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI SPAZI COMUNI

Gli spazi comuni comprendono:

- Accesso alla rampa delle scale;
- Rampa di scale di distribuzione alle varie unità;
- Quant'altro strettamente connesso ai fabbricati ed avente valenza comune (pianerottoli di raccordo, fioriere ecc.).

STATO DI SENESCENZA

Le strutture in esame presentano un **medio stato di senescenza**. Occorre infatti rimarcare che, in virtù di una non continua manutenzione, le stesse sono preda - come ovvio - dell'aggressione degli agenti atmosferici.

Oggetto: relazione di stima di un appartamento, di un posto auto e di un box, siti in loc. "Costa Paradiso", Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, di cui alla Procedura n. 84/2016 R.G.E.

Se le strutture edilizie si presentano sostanzialmente in uno stato abbastanza accettabile, occorre rimarcare come l'edificio stesso risulti soffrire di un certo "mimetismo architettonico", in quanto scarsamente caratterizzato dal punto di vista formale.

L'appartamento in esame risulta abbastanza adatto alle esigenze odierne di chi - per la propria vacanza - sceglie un luogo come Costa Paradiso; tuttavia occorre rimarcare come lo stesso risulti poco adatto ad altre esigenze, come ad esempio l'abitare in modo continuativo per lunghi periodi. Ciò in quanto il taglio non proprio razionale degli ambienti (soggiorno, cucina, bagno, camere e disimpegno), e la presenza di dislivelli tra gli stessi, raccordati con gradini, porta ad una certa inadeguatezza funzionale.

Conclusioni

Insomma possiamo affermare, senza tema di smentita, di trovarci di fronte ad un immobile collocato in una zona turistica di grande richiamo, ma fortemente condizionato dalla giacitura orografica del terreno e dalla sua stessa natura di appartamento destinato ad essere abitato solo per brevi periodi dell'anno.

Oggetto: relazione di stima di un appartamento, di un posto auto e di un box, siti in loc. "Costa Paradiso", Comune di Trinità D'Agulù e Vignola, di cui alla Procedura n. 84/2016 R.G.E.



COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E DI PIGNORAMENTO:

Premessa.

Gli immobili oggetto del presente atto risultano essere così identificati:

1. **F. 10, mapp. 1327, sub. 13**, categoria "in corso di costruzione", con futura destinazione d'uso "garage"; nella fattispecie trattasi di un locale realizzato in blocchi di calcestruzzo non ancora intonacati, sito al piano terra livello strada, addossato ad una parete di contenimento rivestita in pietra e privo della serranda di chiusura.
2. **F. 10, mapp. 1404, sub. 3**, categoria "in corso di costruzione" (occorre notare che in visura è presente la seguente precedente attribuzione: Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 766,94, poi assoggettata a variazione del 08/11/2005, prot. n. SS0192229 per errata dichiarazione), con futura destinazione d'uso "appartamento"; nella fattispecie trattasi di un locale realizzato presumibilmente con tecnologie edilizie ordinarie, sito al piano terreno e al di sotto dell'antistante piano stradale di accesso, che segue l'andamento degradante della collina, intonacato e rivestito in pietra, e dotato di infissi e di tutti gli altri servizi essenziali (luce, acqua collegamenti fognari ecc.).
3. **F. 10, mapp. 1404, sub. 36**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 17 mq., Superficie Catastale 17 mq., Rendita € 67,60 (assoggettata a variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie), con destinazione d'uso "posto auto scoperto"; nella fattispecie trattasi di uno spazio esterno, sito a livello strada, destinato al parcheggio e sosta dei veicoli.

L'immobile n. 2 di cui al F. 10, mapp. 1404, sub. 3 (appartamento), all'atto dell'ispezione si presentava occupato dalla [REDACTED] quale aveva libero accesso al medesimo e in esso (secondo quanto da lei dichiarato), vi dimorava abitualmente anche se in assenza di una qualsivoglia forma di contratto di locazione.

Ricognizione documentale.

Da un esame condotto sulla documentazione versata in Atti – relativamente agli immobili sopracitati – e dal successivo confronto di conformità con la situazione reale, è stato possibile appurare quanto segue:

- I dati riportati nel Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari (identificazione catastale e localizzazione dell'immobile), così come sopra menzionati, coincidono con la situazione reale.

ACCATASTAMENTO:

Come già detto, gli immobili in oggetto si presentano così censiti al N.C.E.U.:

Immobile n. 1, di cui al F. 10, mapp. 1327, sub. 13, categoria "in corso di costruzione". La proprietà dell'immobile è distribuita nella seguente ragione:

Immobile n. 2, di cui al F. 10, mapp. 1404, sub. 3, categoria "in corso di costruzione" (occorre notare che in visura è presente la seguente precedente attribuzione: Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 766,94, poi assoggettata a variazione del 08/11/2005, prot. n. SS0192229 per errata dichiarazione). La proprietà dell'immobile, a seguito del decesso della [redacted] e conseguente successione legittima, è distribuita in ragione [redacted] ovvero nello specifico:

Immobile n. 3, di cui al F. 10, mapp. 1404, sub. 36, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 17 mq., Superficie Catastale 17 mq., Rendita € 67,60 (assoggettata a variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie). La proprietà dell'immobile, a seguito del decesso della [redacted] conseguente successione legittima, è distribuita in ragione di [redacted] gli, ovvero nello specifico:

Inoltre, a seguito di sopralluogo, avvenuto in data 12.04.2018, si è potuta accertare la sostanziale rispondenza dell'estratto planimetrico, riguardante i su menzionati immobili, con la situazione reale.

Tuttavia l'immobile di cui al punto n. 2, NCEU F. 10, mapp. 1404, sub. 3, nonostante la categoria attualmente attribuita sia "in corso di costruzione", si presenta **pienamente finito ed agibile** (contrariamente all'immobile di cui al punto n. 1 di cui al F. 10, mapp. 1327, sub. 13).

Occorrerebbe pertanto provvedere all'aggiornamento catastale.

Comunque, al fine di poter garantire i tempi di deposito della perizia e considerato che tale passaggio può essere effettuato successivamente, si è scelto di consegnare la stessa senza l'aggiornamento catastale di cui trattasi, chiedendo nel contempo al Sig. Giudice l'autorizzazione a poter procedere in tal senso, previa approvazione del prospetto di onorario che si allega alla presente.



DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO:

Come si evince dalla lettura del Piano Urbanistico del Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, gli immobili di cui al F. 10, mapp. 1327, sub. 13 (garage in corso di costruzione), F. 10, mapp. 1404, sub. 3 (appartamento in corso di costruzione), e F. 10, mapp. 1404, sub. 36. (posto auto scoperto), hanno la seguente destinazione urbanistica:

"Zona FI-7" (ex-F6) – Complesso turistico di Costa Paradiso – ovvero zona turistica, parte del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

Si applicano le normali prescrizioni in capo alle zone "F" e più specificatamente alla sottozona **"FI-7"**, così come stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione, allegate al Piano Urbanistico del Comune di Trinità D'Agultu e Vignola.

Oggetto: *relazione di stima di un appartamento, di un posto auto e di un box, siti in loc. "Costa Paradiso", Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, di cui alla Procedura n. 84/2016 R.G.E.*

DIVISIONE IN LOTTI:

Dall'esame condotto "in situ", è stato possibile appurare quanto segue in relazione alla possibilità di effettuare una divisione in lotti:

1. l'immobile residenziale di cui al F. 10, mapp. 1404, sub. 3, si presenta unico e non divisibile. La conformazione e la tipologia di accesso agli ambienti interni non permette frazionamenti funzionali;
2. il posto auto scoperto di cui al F. 10, mapp. 1404, sub. 36, deve essere venduto unitamente all'immobile di cui al punto precedente, pena una drastica diminuzione di valore del medesimo che si troverebbe privo di aree di parcheggio;
3. per ciò che concerne, invece, l'immobile di cui al F. 10, mapp. 1327, sub. 13 (in corso di costruzione), è possibile prendere in considerazione una sua vendita separata dai beni precedentemente citati ai punti 1 e 2.

A fronte di ciò, si prospettano le seguenti soluzioni tra loro distinte:

- a) mantenere intatta l'unitarietà dei beni, così come citati, formando un unico lotto comprendente i seguenti immobili:
 1. **LOTTO UNICO**, comprendente l'immobile di cui al F. 10, mapp. 1327, sub. 13 (garage in corso di costruzione), l'immobile di cui al F. 10, mapp. 1404, sub. 3 (appartamento in corso di costruzione), e l'immobile di cui al F. 10, mapp. 1404, sub. 36. (posto auto scoperto).
- b) creare n. 2 lotti separati comprendenti i seguenti immobili:
 1. **LOTTO n. 1**, comprendente l'immobile di cui al F. 10, mapp. 1327, sub. 13 (garage in corso di costruzione);
 2. **LOTTO n. 2**, comprendente l'immobile di cui al F. 10, mapp. 1404, sub. 3 (appartamento in corso di costruzione), e l'immobile di cui al F. 10, mapp. 1404, sub. 36. (posto auto scoperto).

Tale seconda soluzione (creazione di n. 2 lotti tra loro separati), porta ad effettuare le seguenti considerazioni di merito:

- lo smembramento dei beni ha come effetto indesiderato quello di diminuire il valore complessivo dei beni oggetto di stima;
- la creazione di un lotto unico, viceversa, consentirebbe di avere un valore complessivo dei beni sicuramente superiore a quello che si otterrebbe sommando tra loro i singoli valori di vendita (abitazione e posto auto + garage). Dunque tale scelta influisce in maniera drastica sulla appetibilità all'acquisto e sulla formazione del prezzo di vendita in sede di asta.

Pertanto, a fronte di quanto sopra, si consiglia di effettuare la vendita in un unico lotto (soluzione n. 1), con il mantenimento dello "status" attuale di beni in oggetto.

DIVISIBILITA' IN NATURA:

Gli immobili oggetto del presente atto risultano essere così identificati:

Immobile n. 1, di cui al **F. 10, mapp. 1327, sub. 13**, categoria "in corso di costruzione".

Immobile n. 2, di cui al **F. 10, mapp. 1404, sub. 3**, categoria "in corso di costruzione" (occorre notare che in visura è presente la seguente precedente attribuzione: Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 766,94, poi assoggettata a variazione del 08/11/2005, prot. n. SS0192229 per errata dichiarazione).

Immobile n. 3, di cui al **F. 10, mapp. 1404, sub. 36**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 17 mq., Superficie Catastale 17 mq., Rendita € 67,60 (assoggettata a variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie).

Pertanto, anche a fronte di quanto precedentemente esposto in merito alla modalità di vendita (lotto unico o due lotti separati), si rimarca come non sussistano problemi legati ad una formazione in lotti tra loro distinti dei beni in oggetto.

Oggetto: relazione di stima di un appartamento, di un posto auto e di un box, siti in loc. "Costa Paradiso", Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, di cui alla Procedura n. 84/2016 R.G.E.



STATO DEL BENE:

GENERALITA' RELATIVE ALLA PROPRIETA'

Gli immobili, e tutte le opere fisse ad essi collegate, risultano essere di proprietà dei seguenti soggetti:

Immobile n. 1, di cui al **F. 10, mapp. 1327, sub. 13**, categoria "in corso di costruzione". La proprietà dell'immobile è distribuita nella seguente ragione:

Immobile n. 2, di cui al **F. 10, mapp. 1404, sub. 3**, categoria "in corso di costruzione" (occorre notare che in visura è presente la seguente precedente attribuzione: Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 766,94, poi assoggettata a variazione del 08/11/2005, prot. n. SS0192229 per errata dichiarazione). La proprietà dell'immobile, a seguito del decesso del [redacted] e conseguente successione legittima, è distribuita in ragione [redacted] ovvero nello specifico:

Immobile n. 3, di cui al **F. 10, mapp. 1404, sub. 36**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 17 mq., Superficie Catastale 17 mq., Rendita € 67,60 (assoggettata a variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie). La proprietà dell'immobile, a seguito del decesso della [redacted] conseguente successione legittima, è distribuita in ragione [redacted] ovvero nello specifico:

L'immobile n. 2 di cui al F. 10, mapp. 1404, sub. 3, all'atto dell'ispezione si presentava occupato dalla [redacted] quale aveva libero accesso al medesimo e in esso (secondo quanto da lei dichiarato), vi dimorava abitualmente anche se in assenza di una qualsivoglia forma di contratto di locazione.

Premesso che le Note di Iscrizione e Trascrizione, allegati al Fascicolo in oggetto, risultano essere riferiti agli immobili sopra menzionati, dall'Elenco Sintetico delle Formalità si riporta quanto segue:

Elenco omonimi:

Oggetto: relazione di stima di un appartamento, di un posto auto e di un box, siti in loc. "Costa Paradiso", Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, di cui alla Procedura n. 84/2016 R.G.E.





Direzione Provinciale di SASSARI
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA

Ispezione Ipotecaria

Data 13/04/2018 Ora 10:52:02
 Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento per dati anagrafici

Protocollo di richiesta SS 42406 del 2018
 Ricevuta di cassa n. 5802
 Ispezione n. SS 42408/3 del 2018
 Inizio ispezione 13/04/2018 10:52:01

Richiedente STAZZU

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]

Nome: [REDACTED]

Data di Nascita: [REDACTED]

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 12/04/2018

Periodo recuperato e validato dal -/-/1980 al 17/12/1990

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1980

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

[REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto/i richiesto/i risultano:

Trascrizioni vol. 263 pag. 115

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 12/04/2018 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1980 al 17/12/1990

[REDACTED]

Oggetto: relazione di stima di un appartamento, di un posto auto e di un box, siti in loc. "Costa Paradiso", Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, di cui alla Procedura n. 84/2016 R.G.E.





Direzione Provinciale di SASSARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA

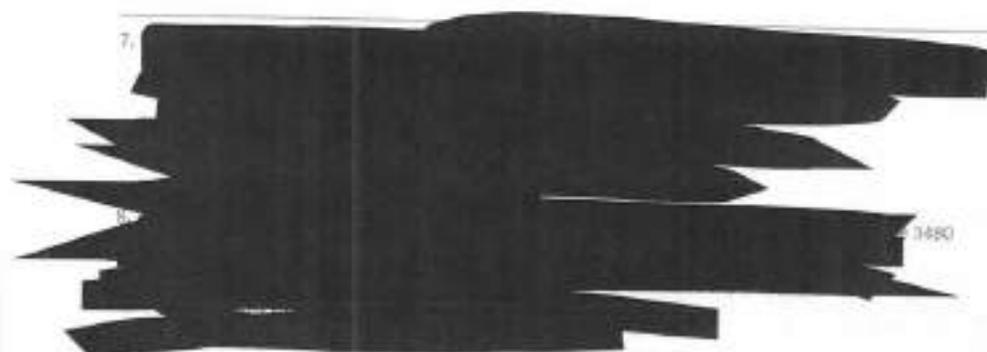
Ispezione Ipotecaria

Data 13/04/2018 Ora 10:52:42
Pag. 3 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta SS 42406 del 2018
Ricevuta di cassa n. 5802
Ispezione n. SS 42406/3 del 2018
Inizio Ispezione 13/04/2018 10:52:01

Richiedente STAZZU



Sezione 2 Parzialmente recepita e/o valida nel periodo antecedente al 31/12/2018
Fornitore assenti o assente o non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i
dettagli richiedere lo "stato dell'automazione"

Nessuna formalità presente.



● Come emerge dalla documentazione allegata al Fascicolo di cui trattasi, non vi sono ulteriori Atti successivi a quelli sopra menzionati.

Oggetto: relazione di stima di un appartamento, di un posto auto e di un box, siti in loc. "Costa Paradiso", Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, di cui alla Procedura n. 84/2016 R.G.E.



REGIME VINCOLISTICO:

ESAME DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Per ciò che concerne il regime vincolistico, riguardante gli immobili in oggetto censiti al N.C.E.U. di cui al F. 10, mapp. 1327, sub. 13 (garage in corso di costruzione), F. 10, mapp. 1404, sub. 3 (appartamento in corso di costruzione), e F. 10, mapp. 1404, sub. 36. (posto auto scoperto), hanno la seguente destinazione urbanistica:

"Zona F1-7" (ex-F6) – Complesso turistico di Costa Paradiso – ovvero zona turistica, parte del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

Come si evince dalla lettura del Piano Urbanistico del Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, si applicano le normali prescrizioni in capo alle zone "F" e più specificatamente alla sottozona "F1-7", così come stabilite dalle allegate Norme Tecniche di Attuazione, che si riportano di seguito in stralcio.

Per le **Zone F in generale**, è possibile affermare quanto segue:

"ART.39 - ZONE F - TURISTICHE - INSEDIAMENTI TURISTICI - NORME GENERALI.

1. **DEFINIZIONE** – Sono le parti del territorio comunale di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale;
2. **DESTINAZIONI AMMESSE** - Nelle Zone F è ammessa la destinazione d'uso ricettiva, turistico residenziale di tipo stagionale, come indicato nelle tabelle di dettaglio. Sono ammesse le attività di riqualificazione degli insediamenti esistenti soprattutto in termini di miglioramento della dotazione di servizi complementari al turismo. Sono ammessi altresì esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, uffici e studi privati, strutture associative, sanitarie, sociali e religiose, escluse quindi le attività di tipo industriali, quelle moleste, inquinanti o insalubri). Sono ammesse inoltre tutte le attività commerciali compatibili con la zona urbanistica, comprese le medie strutture di vendita ed escluse le grandi strutture, nel rispetto della normativa di settore e previa dimostrazione del possesso delle dotazioni di parcheggi necessarie, che dovranno essere interne o contigue allo stesso lotto commerciale.
3. **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI** – Mediante predisposizione di piano attuativo ad iniziativa privata/pubblica.
4. **SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO** – La superficie minima di intervento è stabilita in mq 5.000, previa predisposizione di un progetto generale esteso all'intero comparto.
5. **DIMENSIONAMENTO DEL PIANO** – Ai sensi del D.A. del 20/12/1983 n°2266/U il P.D.L. dovrà essere dimensionato nella maniera seguente:
Il volume territoriale edificabile, determinato sulla base della Superficie territoriale, dovrà essere così distribuito:
 - il 83% : destinazione ricettiva/turistico-residenziale;
 - il 17% : servizi pubblici.

Oggetto: relazione di stima di un appartamento, di un posto auto e di un box, siti in loc. "Costa Paradiso", Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, di cui alla Procedura n. 84/2016 R.G.E.

Devono essere previste le seguenti dotazioni minime di spazi pubblici, espressi in mq/ab, al servizio degli insediamenti residenziali, oltre le sedi viarie e le piazze:

- S1 : istruzione fino alla media inferiore : 4,50 mq/ab

- S2 : attrezzature di interesse comune : 2,00 mq/ab

- S3 : spazi pubblici attrezzati : 9,00 mq/ab

- S4 : parcheggi pubblici : 2,50 mq/ab

Totale : 18,00 mq/ab.

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

Il Comune ha facoltà di imporre una diversa suddivisione tra gli spazi pubblici, in sede di strumento urbanistico preventivo, purché venga rispettata la dotazione totale di 18 mq/ab e la suddivisione sia verificata tra le zone contigue.

6. - omesso -

7. **PREMIALITA' AI SENSI DEL P.P.R.** - In tutte le Zone F è ammessa la trasformazione delle residenze turistiche o dei progetti per i quali sia già stata rilasciata la concessione edilizia ed approvata la realizzazione di residenze, in strutture ricettive con destinazione servizi per il turismo, con una premialità di cubatura fino ad un incremento del 25% dei volumi già concessi per le necessarie integrazioni funzionali, ai sensi dell'art.90 delle N.T.A. del P.P.R., nel caso di interventi di particolare qualità urbanistica e architettonica e nei casi di significativa compensazione paesaggistica o di razionalizzazione delle volumetrie disperse, a condizione che presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari venga trascritto il vincolo di destinazione d'uso per un periodo non inferiore ai 15 anni e che le aziende richiedenti rispondano ai criteri di classificazione in materia di strutture ricettive di cui alla L.R. 12 agosto 1998, n. 27 con categoria minima tre stelle.

8. **COMPUTO DEI VOLUMI** - Nelle zone F turistiche a distanza inferiore a metri mille dal mare devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrati per almeno due lati, destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, di altezza inferiore a mt. 2,40".

Per la **Sottozona F1-7 in particolare**, è possibile affermare quanto segue:

"**ART.40 - SOTTOZONE F1-1, F1-2, F1-3, F1-4, F1-5, F1-6, F1-7.**

1. **DESCRIZIONE** - Sono le zone di espansione F1 pianificate (piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione). Coincidono con i perimetri dei piani di lottizzazione convenzionati o di iniziativa pubblica. Gli interventi dovranno essere orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e alla riqualificazione degli spazi di fruizione collettiva.

2. - omesso -

3. **INTERVENTI CONSENTITI** - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica.

4. **INTERVENTI VIETATI**. Sono vietati gli interventi di realizzazione di impianti solari e fotovoltaici (ad eccezione delle tegole fotovoltaiche o similari compatibili con le coperture locali; per le attività commerciali o equiparabili è ammessa l'installazione di impianti solari o fotovoltaici del tipo integrato o semintegrato), eolici, minieolici e l'installazione di torri e tralci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i

Oggetto: relazione di stima di un appartamento, di un posto auto e di un box, siti in loc. "Costa Paradiso", Comune di Trinità D'Agulzu e Vignola, di cui alla Procedura n. 84/2016 R.G.E.



servizi di telecomunicazione; è vietata inoltre l'installazione di roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili;

5. **NORMATIVA APPLICABILE** - La normativa applicabile è stabilita dai PDL convenzionati e dalle presenti NTA-RE.

5BIS. **RICHIAMO SPECIFICO ALLE NORME DEL PPR** - Si applicano le disposizioni di cui agli articoli 88, 89, 90 delle NTA del PPR;

5TER. **RICHIAMO SPECIFICO ALLE NORME DEL PAI** - Si applicano le disposizioni di cui agli articoli delle NTA del PAI come identificati nella tabella precedente per singolo lotto o comparto o zona omogenea; nel caso di aree definite a pericolosità idrogeologica, laddove la destinazione urbanistica dell'area preveda la realizzazione di nuove edificazioni, le stesse volumetrie dovranno essere posizionate esternamente all'area vincolata.

6. **DATI DIMENSIONALI PER SINGOLA ZONA** - si vedano le tabelle allegate alle presenti disposizioni.

7. **PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER SINGOLA SOTTOZONA** - In tutte le zone turistico-residenziali FI incluse nel presente Piano sono identificate le sottozone "FH" le quali sono inedificabili. In tali zone è vietata la realizzazione di nuove volumetrie, parcheggi, urbanizzazioni e/o similari. Sono consentiti esclusivamente interventi di riqualificazione ambientale a carattere naturalistico, al fine di valorizzare l'area. Per la sottozona FI-1, nella frazione di Isola Rossa, a seguito della procedura di co-pianificazione per il bene paesaggistico della Torre Costiera, con la quale è stato definito il perimetro di tutela condizionata, si prescrive che il tratto di viabilità urbana interno a tale perimetro sia interessato da una viabilità esclusivamente ciclo-pedonale".

ESAME DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

I suddetti immobili ricadono, all'interno del Piano Paesaggistico Regionale attualmente in vigore (L.R. n. 8 del 25/11/2004), nell'Ambito n. 15 "Bassa valle del Coghinas", così definito dalla allegata tabella degli "Assetti insediativi":

Beni paesaggistici: **Insedimenti Turistici;**

Categoria: **Insedimenti Turistici;**

Elementi costitutivi: **insediamenti prevalentemente costieri, realizzati a partire dagli anni '60, generalmente seconde case e campeggi;**

Riferimenti normativi P.P.R.: **artt. 88, 89, 90.**

Si riporta di seguito, l'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.R. della R.A.S., riguardante gli Articoli su menzionati:



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSETTO INQUADRIAMO					
BENI PRELIMINARI e COMPONENTI di PRELIMINARI	CATEGORIA	ELEMENTI COSTITUTIVI	Articoli Normativi (PR)	Vinco legittimo (PR)	Stato di legge (PR)
INQUADRIAMO URBANO	Opere di arte e arte monumentale	Insediamenti storici (area protetta ai art. 4) PR	Art. 91, 92, 93, 94, 95, 96	Centri di arte e arte monumentale	
	Opere di arte e arte monumentale	Parti di edifici o parti originali del complesso o in aderenza al centro di arte monumentale	Art. 91, 94, 95, 97, 98, 99	Edifici di arte monumentale	
	Edifici storici	Edifici e resti di edifici, monumenti, statue e rilievi	Art. 91, 94, 95, 97, 98, 99	Edifici storici	
	Opere di arte e arte monumentale	Area protetta o di programma di arte monumentale	Art. 91, 94, 95, 97, 98, 99		da individuarsi nel PR
	Edifici storici	Parti di edifici o parti originali del complesso o in aderenza al centro di arte monumentale	Art. 91, 94, 95, 97, 98, 99	Edifici storici	
INQUADRIAMO RURALE	Insediamenti storici	Centri storici o insediamenti storici (area protetta ai art. 4) PR	Art. 91, 92, 93, 94, 95, 97	Insediamenti storici, centri storici e storici	
	Parti e cose sparse in agro	Parti e cose sparse in agro o in aderenza al centro di arte monumentale	Art. 91, 94, 95, 97, 98, 99	Parti e cose sparse e insediamenti storici	
	Insediamenti storici	Parti e cose sparse in agro o in aderenza al centro di arte monumentale	Art. 91, 94, 95, 97, 98, 99	Parti e cose sparse e insediamenti storici	
INQUADRIAMO TURISTICO	Insediamenti turistici	Insediamenti turistici, centri storici e parti del PR, gestione, gestione case e centri	Art. 91, 92, 93	Insediamenti turistici	
INQUADRIAMO INDUSTRIALE	Insediamenti industriali, artigianali e commerciali	Insediamenti industriali, artigianali, commerciali e attività produttive	Art. 91, 92, 93	Insediamenti industriali	
	Insediamenti industriali	Insediamenti industriali e attività produttive	Art. 91, 94, 95	Insediamenti industriali	
	Insediamenti industriali	Insediamenti industriali e attività produttive	Art. 91, 94, 95	Insediamenti industriali	
INQUADRIAMO AGRICOLO	Insediamenti agricoli	Insediamenti agricoli, centri storici e parti del PR, gestione, gestione case e centri	Art. 91, 92, 93, 94, 95	Insediamenti agricoli	
	Insediamenti agricoli	Insediamenti agricoli, centri storici e parti del PR, gestione, gestione case e centri	Art. 91, 92, 93, 94, 95	Insediamenti agricoli	
INQUADRIAMO SPECIALE	Insediamenti speciali	Insediamenti speciali, centri storici e parti del PR, gestione, gestione case e centri	Art. 91, 92, 93, 94, 95	Insediamenti speciali	
	Insediamenti speciali	Insediamenti speciali, centri storici e parti del PR, gestione, gestione case e centri	Art. 91, 92, 93, 94, 95	Insediamenti speciali	

Oggetto: relazione di stima di un appartamento, di un posto auto e di un box, siti in loc. "Costa Paradiso", Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, di cui alla Procedura n. 84/2016 R.G.E.



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Legge Regionale 25 novembre 2004, n°8

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – STRALCIO ARTICOLI.

Art. 88 - Insedimenti turistici. Definizione

Art. 89 - Insedimenti turistici. Prescrizione

Art. 90 - Insedimenti turistici. Indirizzi

Oggetto: relazione di stima di un appartamento, di un posto auto e di un box, sita in loc. "Costa Paradiso", Comune di Trinità D'Agultu e Vigorola, di cui alla Procedura n. 84/2016 R.G.E.



costruttivi tradizionali;

- b) previsione di linee di sviluppo compatibili con i valori paesaggistici riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
- c) riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.

Art. 14 - Ambiti di paesaggio costieri. Individuazione

1. Sulla base delle puntuali analisi territoriali, dalle valenze ambientali, storico-culturali e insediative dei territori, sono identificati i seguenti ambiti di paesaggio, così come individuati e perimetrati nella cartografia allegata:

1. Golfo di Cagliari
2. Nora
3. Chia
4. Golfo di Teulada
5. Antiteatro dei Sulcis
6. Carbonia e isole sulcitane
7. Bacino metalifero
8. Arturesu
9. Golfo di Oristano
10. Montiferru
11. Planargia
12. Monteone
13. Alghero
14. Golfo dell'Asinara
15. Bassa valle dei Coghinas
16. Gallura costiera nord occidentale
17. Gallura costiera nord orientale
18. Golfo di Ombia
19. Budoni - San Teodoro
20. Monte Albo
21. Baronia
22. Supramonte di Bsuini e Dorgali
23. Ogliastra
24. Salto di Galtara

Oggetto: relazione di stima di un appartamento, di un posto auto e di un box, siti in loc. "Costa Paradiso", Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, di cui alla Procedura n. 84/2016 R.G.E.



morfologie in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.

2. Qualunque trasformazione, fatta salvo l'art. 149 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.
3. Qualora non sia già contenuta nelle cartografie del P.P.R., i Comuni in fase di adeguamento degli strumenti urbanistici, individuano cartograficamente i beni paesaggistici di cui all'articolo precedente presenti nel proprio territorio, anche in base a quanto già disciplinato da specifiche norme di settore vigenti, definendo la loro appartenenza ai sensi degli articoli precedenti e in base ai criteri di catalogazione del Sistema Informativo Territoriale.
4. I beni paesaggistici sono soggetti alle prescrizioni e agli indirizzi delle componenti paesaggistico-ambientali in quanto ad essi applicabili.
5. La Regione, in coerenza con le disposizioni del P.P.R., determina le azioni strategiche necessarie per la promozione, valorizzazione e qualificazione dei beni paesaggistici.
6. I programmi regionali, al fine di definire azioni di valorizzazione e dettare tempi e costi di realizzazione degli interventi, possono coinvolgere soggetti pubblici e privati, in modo da integrare gli elementi paesaggistici di pregio di carattere ambientale con quelli aventi rilevanza storico culturale.
7. I programmi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici sono redatti al fine di:
 - a) prevenire eventuali situazioni di rischio;
 - b) costituire un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale;
 - c) migliorare la funzionalità ecosistemica;
 - d) attivare opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare il mantenimento e miglioramento della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità.

Art. 19 - Fascia costiera. Definizione

1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 6, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.
2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra



fabbril naturale e presenza antropica.

3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:
- le zone omogenee A e B;
 - le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;
 - le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.

Art. 26 - Fascia costiera. Disciplina

1. Nella fascia costiera di cui all'art. 19 si osserva la seguente disciplina:

- Nelle aree inedificabili è precluso qualunque intervento di trasformazione, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 12 e del successivo comma 2;
- Non è comunque ammessa la realizzazione di:
 - nuove strade esportane di dimensioni superiori alle due corsie, fatta salva quella di preminente interesse statale e regionale, per le quali sia in corso la procedura di valutazione di impatto ambientale presso il Ministero dell'Ambiente, autorizzata dalla Giunta Regionale;
 - nuovi interventi edificatori e strutture industriali e grande distribuzione commerciale;
 - nuovi campi a strutture ricettive concesse a campi da golf, aree attrezzate di camper.

2. Fermo quanto previsto dal comma precedente, possono essere realizzati i seguenti interventi:

- nell'ambito urbano, previa approvazione del P.U.C.:
 - trasformazioni finalizzate alla realizzazione di residenze, servizi e ricettività solo se contigue ai centri abitati e subordinate alla preventiva verifica della compatibilità del carico sostenibile del litorale e del fabbisogno di ulteriori posti letto;
- nelle aree già interessate da insediamenti turistici o produttivi, previa messa ai sensi dell'art. 11, 1° comma lett. c):
 - riqualificazione urbanistica e architettonica degli insediamenti turistici o produttivi esistenti;
 - riuso e trasformazione a scopo turistico-ricettivo di edifici esistenti;
 - completamento degli insediamenti esistenti;

Oggetto: relazione di stima di un appartamento, di un posto auto e di un box, siti in loc. "Costa Paradiso", Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, di cui alla Procedura n. 84/2016 R.G.E.



- a) Edificato urbano;
- b) Edificato in zona agricola;
- c) Insediamenti turistici;
- d) Insediamenti produttivi;
- e) Aree sociali (servizi);
- f) Sistema della infrastruttura.

Art. 61 - Assetto insediativo. Prescrizioni

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., e gli enti e i soggetti istituzionali, per le rispettive competenze, si conformano alle seguenti prescrizioni:
 - a. orientare la pianificazione urbanistica alla riqualificazione e al completamento dell'insediamento esistente, a partire dalle matrici storico-ambientali che ne costituiscono la struttura conformativa;
 - b. localizzare i nuovi interventi residenziali e turistici e i servizi generali in connessione e integrazione strutturale e formale con l'assetto insediativo esistente;
 - c. conformare ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificio esistente al principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto;
 - d. prevedere esplicite norme per la progettazione e realizzazione delle opere infrastrutturali di rete o puntuali rispettando il loro corretto inserimento nel paesaggio e nell'ambiente;
 - e. effettuare un puntuale censimento degli abusi edilizi dichiarati o riscontrati, ancorché sanati.
2. Al fine di assicurare il miglior decoro urbano e il rispetto dei principi generali del P.P.R., all'atto della richiesta della concessione ad edificare, il richiedente sottoscrive un apposito atto unilaterale d'obbligo e garanzia del completamento delle opere oggetto della richiesta e, segretamente, delle finiture esterne degli immobili. In caso di inadempimento il Comune non può rilasciare sullo stesso immobile e per un periodo di venti anni rinnovi o nuove concessioni edilizie, e può eventualmente provvedere al completamento delle finiture sia parziali che demolizioni, in danno al concessionario.

Art. 62 - Assetto insediativo. Indirizzi

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., e gli enti e i soggetti istituzionali, per le rispettive competenze, si conformano ai seguenti indirizzi:
 - a) orientamento dell'azione di programmazione, progettazione e controllo degli interventi prioritariamente sugli obiettivi di qualità paesaggistica e qualità urbanistica-architettonica;

Oggetto: relazione di stima di un appartamento, di un posto auto e di un box, siti in loc. "Costa Paradiso", Comune di Trinità D'Agulzu e Vignola, di cui alla Procedura n. 84/2016 R.G.E.



- b) perseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, anche con riferimento ai criteri dell'Agenda 21, attraverso la pianificazione strategica o la promozione di un piano di azione locale, orientato a controllare ed elevare gli standard dei servizi di igiene pubblica, di raccolta dei rifiuti favorendone il recupero e riciclaggio, a ridurre le emissioni di inquinanti atmosferici tramite la razionalizzazione della mobilità, il contenimento dei consumi energetici, nonché a mitigare l'inquinamento acustico, atmosferico, luminoso ed elettromagnetico; da realizzare anche tramite azioni mirate attraverso forme di compartecipazione con operatori privati;
- c) orientamento delle azioni di trasformazione irreversibili per nuovi insediamenti al principio di minimo consumo del territorio;
- d) applicazione del criterio conservativo nei confronti dei caratteri della organizzazione spaziale che ha conseguito un adeguato consolidamento, così da configurare parti insediative dotate di caratteri riconoscibili, in particolare la conservazione dell'impianto urbanistico è da applicarsi, oltre che agli impianti di antica e prima formazione, anche alle espansioni urbane fino agli anni '50, nonché alle reti e impianti infrastrutturali, ovunque ubicati, in rapporto alla strutturazione consolidata del paesaggio;
- e) applicazione del criterio trasformativo alle forme insediative strutturalmente incoerenti, per le quali deve essere ridefinita la spazialità urbana a partire dalle matrici ambientali. Tale criterio si applica alle espansioni recenti e alle aree ad esse contigue da riconfigurare in coerenza al contesto paesaggistico;
- f) applicazione del criterio del recupero, a tutti gli elementi del sistema insediativo, naturali e artificiali, in grado di caratterizzare la qualità insediativa e paesaggistica. Tale criterio si applica alle presistenze naturali (anche residuali) inglobate nell'insediamento e ai manufatti architettonici, antichi e moderni, costituenti testimonianza significativa della storia insediativa e costruttiva locale;
- g) applicazione dei criteri volti al rispetto della destinazione d'uso, con particolare attenzione alla salvaguardia dei caratteri di integrità, unica, irripetibilità ed elevata rilevanza percettiva, estetica, ambientale e culturale delle aree;
- h) orientamento delle modalità di trasformazione del territorio secondo canoni di urbanistica sostenibile e architettura di qualità e bioarchitettura, favorendo il recupero delle tecniche costruttive tradizionali con l'impiego dei materiali locali e promuovendo modalità costruttive finalizzate a conseguire un risparmio energetico e a migliorare le condizioni di benessere naturale e del comfort abitativo all'interno degli edifici;

Oggetto: relazione di stima di un appartamento, di un posto auto e di un box, siti in loc. "Costa Paradiso", Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, di cui alla Procedura n. 84/2016 R.G.E.



Art. 85 - Insediamenti specializzati. Definizione

1. Gli insediamenti specializzati sono costituiti da strutture ed edifici sorti in territori agricoli caratterizzati da una varietà di attività produttive specializzate, specifiche del settore agro pastorale, o di quello della pesca e connessi alla valorizzazione dei prodotti del fondo.

Art. 86 - Insediamenti specializzati. Prescrizioni

1. I Comuni, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si conformano alle seguenti prescrizioni:
 - a. limitare ogni possibilità di trasformazione a carattere residenziale degli edifici esistenti;
 - b. concentrare l'impiego degli insediamenti esclusivamente sulla base di un piano aziendale che specifichi le nuove esigenze in relazione al piano di conduzione del fondo;
 - c. condizionare la realizzazione di nuovi complessi specializzati ad una dimensione minima del fondo pari a 2 ettari per ettore ettore, previo rilascio di adeguate garanzie fidejussorie.
2. Le prescrizioni di cui al comma 1 devono essere recepite nell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.

Art. 87 - Insediamenti specializzati. Indirizzi

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si conformano ai seguenti indirizzi:
 - a. preservare la destinazione agricola del fondo;
 - b. riqualificare e riutilizzare il patrimonio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole con l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali;
 - c. incentivare la riconversione al turismo rurale dei fabbricati esistenti.

Art. 88 - Insediamenti turistici. Definizione

1. Gli insediamenti turistici sono costituiti dagli insediamenti prevalentemente costieri, realizzati a partire dagli anni '60, per utilizzazioni quasi esclusivamente turistiche e in gran parte caratterizzati da seconde case o campeggi. Detti insediamenti risultano scarsamente dotati di servizi e spesso sono privi di identità urbana e sono caratterizzati da incompletezza e scarsa qualità architettonica.

Art. 89 - Insediamenti turistici. Prescrizioni

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., nel rispetto delle previsioni contenute nel Piano per il turismo sostenibile, si atterrano alle seguenti prescrizioni:

Oggetto: relazione di stima di un appartamento, di un posto auto e di un box, siti in loc. "Costa Paradiso", Comune di Teinità D'Agultu e Vignola, di cui alla Procedura n. 84/2016 R.G.E.



- a. favorire la riqualificazione degli insediamenti costieri esistenti, sotto il profilo architettonico, paesaggistico, ambientale e di destinazione d'uso anche ai fini dell'utilizzo turistico ricettivo;
 - b. favorire le nuove localizzazioni turistiche in zone contigue e/o integrate agli insediamenti urbani.
2. Entro 6 mesi dall'entrata in vigore delle presenti norme i campeggi esistenti devono conformarsi ai corretti criteri costruttivi ed infrastrutturali connessi alla sostenibilità ed alla compatibilità paesaggistica dei luoghi, secondo le Direttive emanate dal competente Assessorato regionale dell'Urbanistica.
3. Durante i periodi di non funzionamento dei campeggi deve essere ripristinato per quanto possibile lo stato naturale dei luoghi sulla base del principio di stretta provvisiorietà delle stesse strutture, ed è fatto espresso divieto in detti periodi all'utilizzo, degli stessi come parcheggio di roulotte, camper e natanti.

Art. 90 - Insediamenti turistici. Indirizzi

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono ai seguenti indirizzi:
- a. prevedere lo sviluppo delle potenzialità turistiche del territorio attraverso l'utilizzo degli insediamenti esistenti quali centri urbani, paesi, frazioni e agglomerati, insediamenti sparsi del territorio rurale e grandi complessi del territorio minerario;
 - b. massimizzare la qualità urbanistica e architettonica degli insediamenti finalizzata anche all'offerta turistica positiva, tramite piani di riqualificazione, di iniziativa pubblica o privata orientati ai seguenti criteri:
 1. riprogettare gli insediamenti, anche per parti, e lo "spazio pubblico" e incrementare i servizi necessari per elevare la qualità dell'offerta turistica e favorire l'allungamento della stagionalità;
 2. favorire la trasformazione delle "seconda case" in strutture ricettive, consentendo l'incremento di cubatura fino 25% per le necessarie integrazioni funzionali. Tale incremento è consentito in presenza di interventi di particolare qualità urbanistica e architettonica, e nei casi di significativa compensazione paesaggistica o di razionalizzazione delle volumetrie disperse;
 3. favorire il trasferimento degli insediamenti esistenti nella fascia costiera di maggior impatto paesaggistico verso gli insediamenti residenziali preesistenti, mediante procedure negoziali comportanti incrementi di cubatura (fino al massimo del 100%);

Oggetto: relazione di stima di un appartamento, di un posto auto e di un box, siti in loc. "Costa Paradiso", Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, di cui alla Procedura n. 84/2016 R.G.E.

4. favorire il trasferimento dei campeggi ubicati nella fascia costiera ed in particolar modo quelli in prossimità degli arenili verso localizzazioni più interne e maggiormente compatibili dal punto di vista paesaggistico, incentivando contestualmente al trasferimento, la trasformazione degli stessi in strutture alberghiere, con posti letto e relative cubature calcolati sulla base di una adeguata proporzione con il numero dei posti campeggio preesistenti, comunque compatibili con la capacità di carico hostiva risultante dal Piano Regionale del Turismo Sostenibile.
2. Qualora si rendesse necessario ampliare le superfici impegnate per insediare le premialità volumetriche degli interventi di riqualificazione di cui al comma precedente, le nuove aree sono individuate in ampiezza rispetto alla linea di battigia e comunque a quella già insediata.
3. La riqualificazione paesaggistica e funzionale degli insediamenti turistici è da considerarsi parte integrante e obbligatoria della pianificazione comunale dei Comuni costieri. Obiettivo di tale pianificazione deve essere quello di reintegrare paesaggio e insediamento, massimizzando il ritorno socio-economico dell'uso del bene pubblico ambientale e specificando, al dettaglio della scala comunale, le prescrizioni del P.P.R.. A tal fine le trasformazioni di cui al comma 1, lett b) punto 2, per la riqualificazione degli insediamenti potranno realizzarsi anche attraverso demolizione e ricostruzione delle strutture interessate. L'incremento volumetrico di cui al punto 2, lettera b) del comma 1 si applica anche tramite l'innalzamento, nei casi previsti all'art. 20, comma 2, punto 2, lett. a) e b).
4. I progetti di riqualificazione paesaggistica e funzionale degli insediamenti turistici nonché quelli di completamento si devono ispirare a criteri di indubbia qualità ambientale, architettonica e paesaggistica e possono essere predisposti anche attraverso lo strumento del concorso di progettazione, aperto a professionalità di accreditata competenza ed alle Università.
5. La programmazione degli interventi turistici deve avvenire sulla base delle indicazioni del Piano regionale per il turismo sostenibile o delle Direttive regionali in materia di pianificazione turistica.

Art. 91 - Insediamenti produttivi. Definizione

1. Il P.P.R. riconosce le seguenti categorie, come dettagliatamente descritte nella relazione e permesse nelle parti di cui all'art. 4:
 - a. insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale;
 - b. Grande distribuzione commerciale.

Oggetto: relazione di stima di un appartamento, di un posto auto e di un box, sitii in loc. "Costa Paradiso", Comune di Trinità D'Agulzu e Vignola, di cui alla Procedura n. 84/2016 R.G.E.



DETERMINAZIONE DEL VALORE:

IL PROBLEMA DELL'ANALISI DEL VALORE DI MERCATO

Premessa in merito al giudizio di stima

Nel contesto dei beni privati, secondo la nota definizione del [REDACTED] l'estimo è un **giudizio**, "cioè una proposizione logica che muove da determinate premesse e che si conclude e perfeziona in una cifra". Tale giudizio viene espresso da una persona, il **perito** (l'esperto) che, "raccolto" il quesito, lo sviluppa logicamente, cioè applica un **metodo**, e trae alla fine le opportune conclusioni. Nella valutazione è quindi presente l'opera di una persona che interpreta fatti, costruisce ipotesi, rileva dati, applica procedimenti e in questo percorso è condotta dalle proprie finalità e capacità professionali.

In questo itinerario "che muove da determinate premesse e che si conclude e perfeziona in una cifra", il perito manifesta la propria **soggettività**, cioè, inevitabilmente, evidenza, pur applicando un metodo, un comportamento che gli è proprio, personale. Quindi più periti chiamati a rispondere allo stesso quesito possono giungere a conclusioni diverse. Questa divergenza di risultati è insopprimibile come, si potrebbe dire, sono insopprimibili le differenze nei connotati genetici di individui diversi e nei contesti pratici in cui è eseguita la stima. Ciò che conta è che tali differenze non siano sostanziali e che, comunque, *il metodo sia stato applicato correttamente*.

L'estimo non è quindi una disciplina scientifica come per esempio la fisica in cui, osservando un fenomeno, si possono formulare leggi precise; la **scientificità** dell'estimo sta nel **metodo** che consente al perito di rendere la stima più oggettiva; il metodo, si può dire, è la disciplina estimativa. Il valore di stima non è dunque certo, matematico, ma è il valore più probabile.

Continuando con il [REDACTED] "Il carattere fondamentale dell'estimo è quello di insegnare a esprimere giudizi circa la somma di moneta...", quindi "valutare un bene economico non significa altro che stabilire un'equivalenza tra il bene da stimare e la moneta". Infatti, i rapporti conflittuali tra le persone che hanno fatto sorgere il quesito estimativo sono rapporti di tipo economico, regolabili in denaro. Per giungere a un tale tipo di valutazione la stima deve continuamente avere riferimenti con la moneta. Questi riferimenti sono i **prezzi**, cioè dati certi che il mercato, o comunque la realtà economica circostante, mette a disposizione. I prezzi sono il fondamento di tutte le stime monetarie.

Ritenuta doverosa questa puntualizzazione in merito ai problemi sollevati dall'analisi del più probabile valore di mercato di un immobile, si prosegue con la quantificazione monetaria del medesimo, attraverso lo strumento della comparazione per "tipi simili", come espresso di seguito.

QUANTIFICAZIONE DEL VALORE

Determinazione del valore

In virtù di quanto sopra esposto, relativamente ai seguenti beni:

Immobile n. 1, di cui al **F. 10, mapp. 1327, sub. 13**, categoria "in corso di costruzione".

Immobile n. 2, di cui al **F. 10, mapp. 1404, sub. 3**, categoria "in corso di costruzione" (occorre notare che in visura è presente la seguente precedente attribuzione: Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 766,94, poi assoggettata a variazione del 08/11/2005, prot. n. SS0192229 per errata dichiarazione).

Immobile n. 3, di cui al **F. 10, mapp. 1404, sub. 36**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 17 mq., Superficie Catastale 17 mq., Rendita € 67,60 (assoggettata a variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie).

Oggetto: relazione di stima di un appartamento, di un posto auto e di un box, siti in loc. "Costa Paradiso", Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, di cui alla Procedura n. 84/2016 R.G.E.

Ferme restando le descrizioni di cui ai punti precedenti, possiamo così effettuare le seguenti considerazioni e fissare il relativo prezzo di vendita.

Prima ipotesi: formazione di un unico lotto.

Se consideriamo – come prima ipotesi perseguibile – gli immobili censiti al N.C.E.U. di cui al F. 10, mapp. 1327, sub. 13 (garage in corso di costruzione), F. 10, mapp. 1404, sub. 3 (appartamento in corso di costruzione), e F. 10, mapp. 1404, sub. 36. (posto auto scoperto), **non** vendibili in lotti distinti, allora i valori di stima dovranno necessariamente essere guardati alla luce del mantenimento dell'unitarietà dei beni. Infatti si era già avuto modo di scongiurare la possibilità di creare dei lotti distinti al fine di poter effettuare vendite separate.

Pertanto possiamo stimare questo importo come unico, avendo cura di considerare tutti i fattori "**limitanti**" del prezzo di vendita di cui è necessario tenere conto all'atto della formulazione del giudizio di stima, e cioè: presenza di infiltrazioni nell'appartamento, accessibilità condizionata dalla presenza di rampe di scale esterne, vetustà, necessarie esigenze manutentive, ecc.

Ciò detto e considerato si può così stimare un **valore di mercato complessivo** pari a:

- Per gli immobili censiti al N.C.E.U. di cui al F. 10, mapp. 1327, sub. 13 (garage in corso di costruzione), F. 10, mapp. 1404, sub. 3 (appartamento in corso di costruzione), e F. 10, mapp. 1404, sub. 36. (posto auto scoperto), ferma restando la precedente descrizione, il computo della superficie commerciale e tenuto presente **lo stato di senescenza attuale**, possiamo fissare il prezzo in **€ 282.780,00 (€ 3.000,00 al mq.)**, per l'appartamento, dotato di posto auto, e comprensivo di garage a servizio esclusivo dell'appartamento.

Ovvero arrotondando: **€ 283.000,00** (Euro Duecentoottantatremila/00)

Seconda ipotesi: formazione di due lotti distinti.

Se consideriamo – in seconda battuta – l'immobile censito al N.C.E.U. di cui al F. 10, mapp. 1327, sub. 13 (garage in corso di costruzione), vendibile separatamente dai restanti due identificati catastalmente al F. 10, mapp. 1404, sub. 3 (appartamento in corso di costruzione), e F. 10, mapp. 1404, sub. 36. (posto auto scoperto), al fine di poter formare n. 2 lotti distinti, allora i valori di stima dovranno necessariamente essere guardati alla luce dello smembramento dei beni.

Ciò comporterà, come logico, una diminuzione del valore complessivo di vendita degli immobili medesimi.

Pertanto possiamo stimare questi importi come separati (garage e appartamento + posto auto), avendo sempre cura di considerare tutti i fattori "**limitanti**" del prezzo di vendita di cui è necessario tenere conto all'atto della formulazione del giudizio di stima, e cioè, oltre a quelli già citati in precedenza per l'appartamento, si andrà ad aggiungere l'indisponibilità di spazi aggiuntivi (garage), per il ricovero delle macchine o delle masserizie.

Ciò detto e considerato si può così stimare un **valore di mercato per i singoli lotti** pari a:

- Per gli immobili censiti al N.C.E.U. di cui al F. 10, mapp. 1327, sub. 13 (garage in corso di costruzione), ferma restando la precedente descrizione e tenuto presente **lo stato attuale del medesimo**, possiamo fissare il prezzo in **€ 10.500,00**.

Ovvero arrotondando: **€ 10.500,00** (Euro Diecimilacinquecento/00)

- Per gli immobili censiti al N.C.E.U. di cui al F. 10, mapp. 1404, sub. 3 (appartamento in corso di costruzione), e F. 10, mapp. 1404, sub. 36. (posto auto scoperto), ferma restando la precedente descrizione, il computo della superficie commerciale e tenuto presente **lo stato di senescenza attuale**, possiamo fissare il prezzo del bene in **€ 247.266,00 (€ 2.850,00 al mq.)**.

Ovvero arrotondando: **€ 247.500,00** (Euro Duecentoquarasettemilacinquecento/00)

Oggetto: relazione di stima di un appartamento, di un posto auto e di un box, siti in loc. "Costa Paradiso", Comune di Trinità D'Agulfa e Vignola, di cui alla Procedura n. 84/2016 R.G.E.



Il mercato immobiliare locale

Il criterio di stima utilizzato è, come già detto, quello del valore di mercato, che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri similari esistenti nelle zone limitrofe e dei quali sia noto il prezzo di mercato. I parametri considerati nella comparazione dei beni sono stati i seguenti:

1. *il mercato locale (zona di Trinità D'Agultu - Vignola);*
2. *la vicinanza fisica agli immobili in oggetto;*
3. *analoga destinazione dei beni;*
4. *medesimo grado di senescenza delle strutture;*
5. *analogo orientamento, vista e distanza dal mare degli immobili;*
6. *ulteriori fattori atti a influenzare il valore di stima (accesso, disponibilità di aree e spazi aggiuntivi, ecc.).*

Tale immobile è ubicato – come già detto in premessa – in Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, Loc. "Costa Paradiso".

Al fine di stabilire i valori di mercato di cui sopra, sono state condotte una serie di indagini che hanno riguardato la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, varie agenzie immobiliari (anche servendosi della consultazione di siti Internet specializzati), e la diretta consultazione di tecnici specializzati, in relazione ad atti recenti di compravendita riguardanti beni simili. Tale importo è stato stabilito soprattutto tenendo conto di determinati fattori in grado di influenzare positivamente o negativamente il prezzo di vendita, ovvero dal mantenimento o meno dell'unitarietà dell'immobile, dalla presenza di impianti elettrici o idrici, dallo stato attuale di conservazione del manufatto, dalla distribuzione degli ambienti interni, ecc.

Questo criterio di stima, dunque, si è reso necessario al fine di ottenere un valore di mercato degli immobili che fosse il più possibile "reale" e non certo "virtuale". In virtù di ciò questa stima poggia su dei presupposti attuali, condizionati proprio dalla conservazione dell'unità e dall'appetibilità attuale del bene.

Preso atto di quanto sopra, infine, occorre considerare lo "status" attuale dell'immobile. La configurazione attuale del medesimo, infatti, darà inevitabilmente luogo a dei "maggiori costi" (da sostenersi a cura del futuro acquirente), dovuti essenzialmente alla necessità di provvedere ad adeguamenti funzionali, riparazioni e risanamenti di parti del fabbricato, compatibilmente con le norme in materia, ed in funzione delle proprie esigenze personali.

Per le suddette ragioni possiamo così ribadire con maggior forza i prezzi di mercato su citati, ovvero:

- **Prima ipotesi (formazione di un unico lotto):**
 - a) appart. + posto auto + garage: € 283.000,00 (Euro Duecentoottantatremila/00);
- **Seconda ipotesi (formazione di due lotti distinti):**
 - a) garage in corso di costruzione: € 10.500,00 (Euro Diecimilacinquecento/00);
 - b) appart. + posto auto: € 247.500,00 (Euro Duecentoquarasettemilacinquecento/00);

Come è possibile notare nella seconda ipotesi, il valore al mq. dell'appartamento risulta decurtato nella misura del 5%, visto lo scorporo del garage (svantaggio), e la somma dei singoli dati di vendita (€ 10.500,00 + € 247.500,00 = € 258.000,00), è visibilmente inferiore - per i motivi precedentemente citati - al valore che si otterrebbe creando un unico lotto, ovvero € 283.000,00.

Tutta la documentazione qui riportata, fatti salvi gli errori di trascrizione, è comunque allegata in originale agli elaborati.

ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE E CONCLUSIONI:

ALLEGATI

Si allega alla presente relazione la seguente documentazione:

- documentazione fotografica e cartografica;
- ispezione ipotecaria relativa all'immobile;
- visure catastali e planimetrie;
- Concessione Edilizia, relativa all'immobile in oggetto;

CONCLUSIONI

La presente relazione viene depositata in originale + due copie. Vengono altresì depositati tutti i documenti atti all'espletamento dell'incarico peritale.

Tanto giudica il C.T.U., a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Costa Paradiso li 25.10.2018

Dott. Arch. Maurizio Stazzu



Il presente documento peritale è stato elaborato espressamente per la stima dell'appartamento sito nel lotto H55, in località "Costa Paradiso", Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, così come richiesto dal Sig. Giudice Per l'Esecuzione Dott. A Di Giacomo. L'autore non risponde di eventuali manomissioni o utilizzi impropri di detto documento effettuati al di fuori del contesto in cui è stato elaborato. La riproduzione, la cessione e comunque ogni utilizzo per finalità diverse sono vietati in assenza di preventiva autorizzazione da parte dell'autore. Il contenuto del predetto documento, è protetto dalle norme sul diritto d'autore e sulla proprietà intellettuale. Tutte le fonti sono state citate. © 2018 Arch. Maurizio Stazzu & Partners. ® Tutti i diritti riservati.



ARCH. MAURIZIO STAZZU & PARTNERS

Oggetto: relazione di stima di un appartamento, di un posto auto e di un box, siti in loc. "Costa Paradiso", Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, di cui alla Procedura n. 84/2016 R.G.E.



BIBLIOGRAFIA, AUTORI E REFERENZE FOTOGRAFICHE

Bibliografia:

1. [redacted] *Estimo civile, rurale e catastale*, Edagricole, 1977.
2. [redacted] *Elementi di Economia e Contabilità*, Calderini, 1981.
3. [redacted] *Estimo agrario, civile e catastale*, Le Monnier, 1982.
4. [redacted] *Principi di estimo civile e urbano*, Edizioni Medicea, 1983.
5. [redacted] *Tendimenti crescenti, feedback positivi e innovazione tecnologica nella nuova economia*, La Rivista di Gemini Europa, 2005.
6. [redacted] *Corso di Elementi di Economia e Matematica finanziaria, Corso di Estimo*, a cura di Andrea Lisjak, Università degli Studi di Trieste, 2006.
7. [redacted] *Fondamenti di Economia ed Estimo Civile – Appunti delle lezioni*, Politecnico di Milano, 2008.
8. [redacted] *Corso di Economia ed Estimo – Estimo generale*, Hoepli, 2008.
9. [redacted] *Estimo e valutazione – metodologie e casi di studio*, DEI – Tipografia del Genio Civile, 2009.

Sono, inoltre, state compiute una serie di consultazioni dei seguenti siti web:

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

consultazione di siti Internet specializzati.

Referenze fotografiche:

- Elaborazioni da fotografia satellitare Google Earth.
- Tutte le restanti immagini dell'allegata documentazione fotografica dei luoghi, sono state eseguite dall'Arch. Maurizio Stazzu.