



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale Enti Locali e Finanze
Servizio Demanio e Patrimonio e Autonomie Locali di Nuoro e Olbia – Tempio

RELAZIONE E PERIZIA ESTIMATIVA

Finalizzata alla dismissione di un terreno ubicato nel Comune di La Maddalena, località Punta Villa, distinto in Catasto al F.11 Mapp. 15 di mq. 2.397,00.





REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED. URBANISTICA

Direzione Generale Enti Locali e Finanze
Servizio Demanio e Patrimonio e Autonomie Locali di Nuoro e Olbia – Tempio

Visura catastale



Data: 28/12/2015 - Ora: 10.14.24 Fine
Visura n.: T43073 Pag: 1

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/12/2015

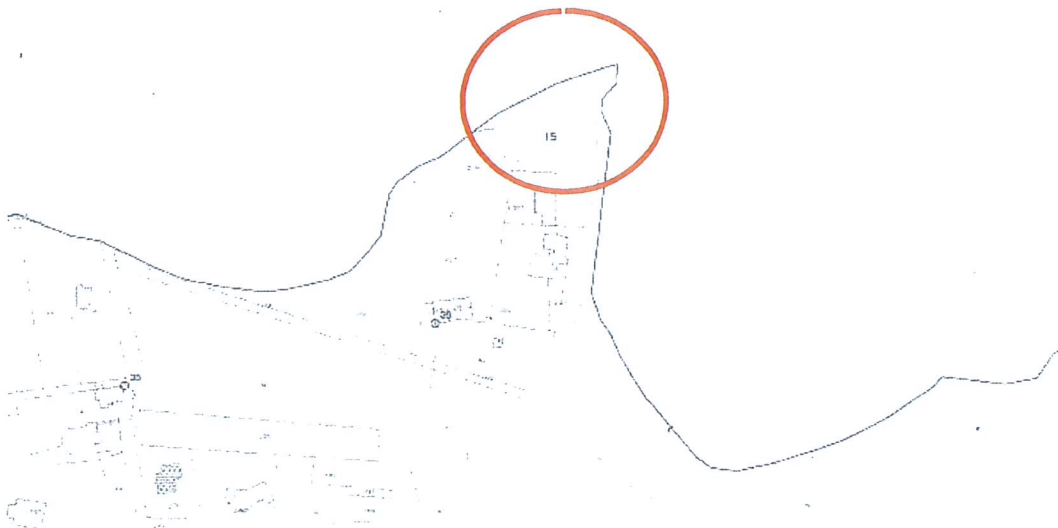
Dati della richiesta		Comune di LA MADDALENA (Codice: E425)								
Catasto Terreni		Provincia di SASSARI								
		Foglio: 11 Particella: 15								
Immobile										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualit Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Raddito		
1	11	15		-	SEMINATIVO 1	23 97		Dominicale Euro 4,95 L. 9.581	Agario Euro 3,09 L. 5.993	Impianto meccanografico del 06/11/1985
Notifica		Partita								
INTESTATO										
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA con sede in CAGLIARI				85502178923*		(1) Proprieta' per 1000/1000			
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 05/12/2006 Trascrizione n. 6691.1/2011 in atti dal 10/11/2011 Repertorio n. 99 Rogante: AGENZIA DEL DEMANIO Sede: CAGLIARI Registrazione: DEVOLUZIONE								

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Planimetria catastale





REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale Enti Locali e Finanze
Servizio Demanio e Patrimonio e Autonomie Locali di Nuoro e Olbia – Tempio

DATI GENERALI E LOCALIZZAZIONE

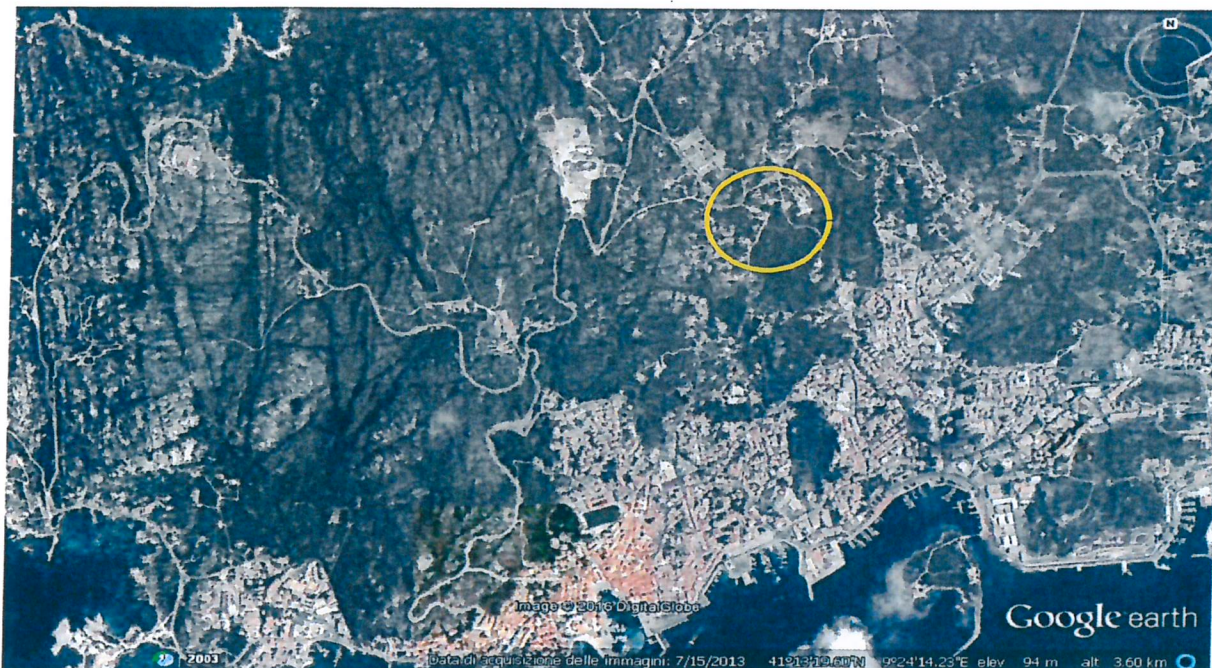
La presente relazione ha per finalità la determinazione della consistenza, delle caratteristiche fisiche e morfologiche, e del più probabile valore di mercato dell'immobile sito nell'isola di La Maddalena, distinto in catasto al foglio 11, mappale 15, di mq. 2.397,00 e ubicato in località Punta Villa, Comune di La Maddalena.

All'area si accede percorrendo la S.P. n°53 denominata "Strada Panoramica", con deviazione a destra tramite una strada asfaltata.

In data 26 marzo 2014, il sottoscritto Geom. Pietro Nicola Unali, funzionario del Servizio Demanio e Patrimonio e Autonomie Locali di Nuoro e Olbia - Tempio, durante il sopralluogo effettuato nel terreno summenzionato, ha verificato che trattasi di un terreno attualmente ineditato.

In sede si è proceduto ad accertare dimensioni, caratteristiche del sito, consistenza e destinazione urbanistica dell'area; in una successiva fase si è provveduto ad acquisire la documentazione catastale e la normativa urbanistica di riferimento nonché ad effettuare gli opportuni accertamenti ed indagini di natura tecnico-economica al fine di determinare con riferimento all'attualità il più probabile valore di mercato dell'area in esame.

Ortofoto





REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale Enti Locali e Finanze
Servizio Demanio e Patrimonio e Autonomie Locali di Nuoro e Olbia – Tempio

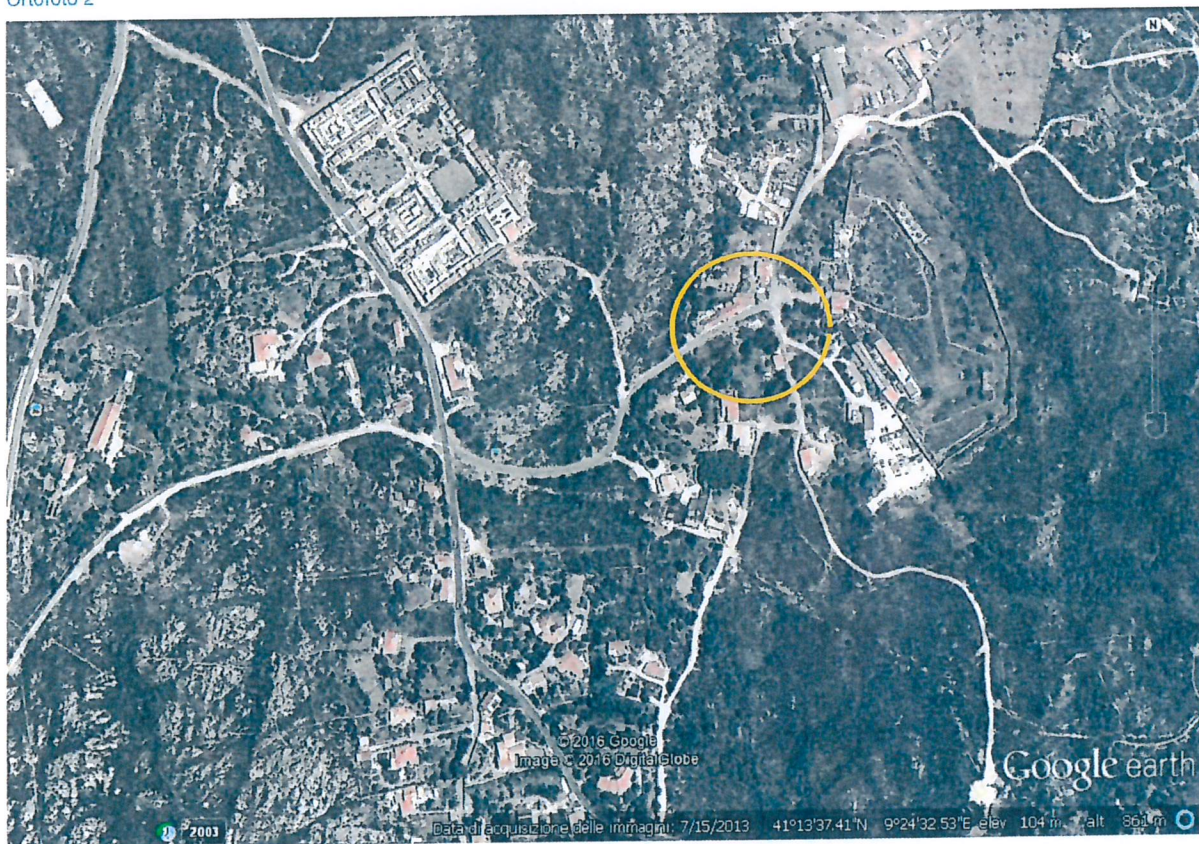
DESCRIZIONE

L'area si presenta occupata in parte da cespugli e alberi nel suo insieme in condizioni discrete. Lungo i lati perimetrali sono presenti alcuni residuali tratti di recinzione in muratura di pietra.

Presenta una forma irregolare con una parte pianeggiante ed una parte in leggera depressione e si affaccia per due lati sulla via Punta Villa, unica direttrice che si Sui restanti lati confina con lotti di proprietà privata in zona periferica.

La posizione relativamente elevata rispetto al centro abitato, permette un'ottima visione panoramica sia sul paese che sulla vallata circostante.

Ortofoto 2





REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale Enti Locali e Finanze
Servizio Demanio e Patrimonio e Autonomie Locali di Nuoro e Olbia – Tempio

DATI CATASTALI E CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

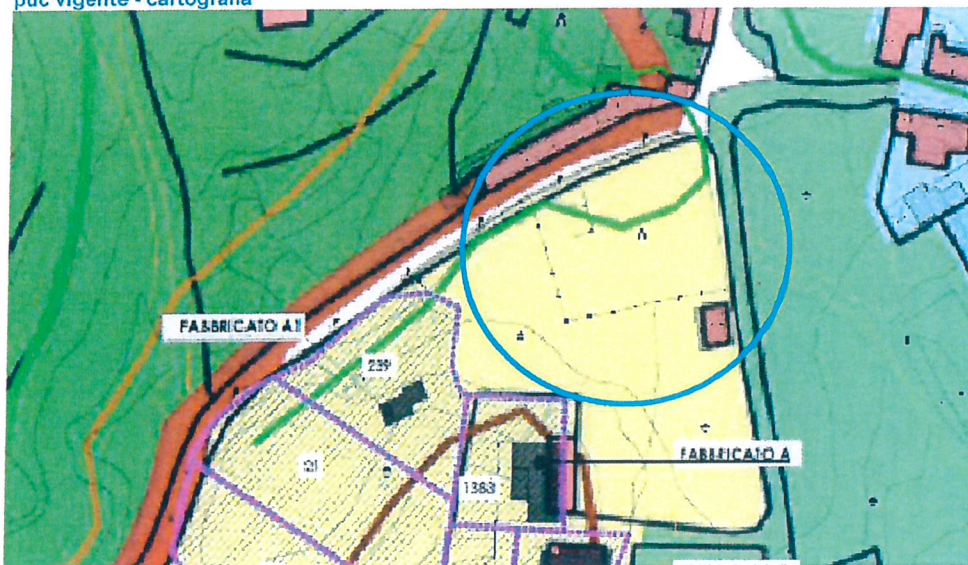
Nel Catasto Terreni l'immobile nel suo complesso è individuato al foglio 11, mappale 15, di mq. 2.397,00, di proprietà dell'Amministrazione Regionale (pervenuto ai sensi dell'art. 14 dello Statuto con elenco n.99, decorrenza dal 16 novembre 2006) ubicato in località Punta Villa, Comune di La Maddalena.

Dal punto di vista urbanistico l'area ricade in zona C4 del vigente piano urbanistico comunale il cui stralcio normativo è parte integrante della presente.

Si rileva inoltre che l'Amministrazione Comunale nella seduta del 15 gennaio 2015 ha adottato il nuovo piano urbanistico comunale, dove l'area in esame è stata riclassificata zona G2-P (Parco attrezzato per lo sport). Fino alla pubblicazione della deliberazione di approvazione definitiva si applicano le norme di salvaguardia di cui alla Legge Regionale 22 dicembre 1989 n° 45 e ss.mm.ii. e dall'articolo unico della legge 3 novembre 1952, n° 1902 ora dall'art. 12, comma 3 D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380. Le misure di salvaguardia non hanno lo scopo di impedire in modo generalizzato, qualsiasi tipo di utilizzazione del territorio ma solo di inibire quelle utilizzazioni che si pongono in contrasto con il nuovo strumento urbanistico in corso di approvazione.

STRALCIO NORMATIVA URBANISTICA

puc vigente - cartografia





REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale Enti Locali e Finanze
Servizio Demanio e Patrimonio e Autonomie Locali di Nuoro e Olbia – Tempio

puc vigente – normativa

ZONE C4 (IN AMBITI DI SALVAGUARDIA MORFOLOGICA)

Sono identificate con tale sigla le superfici per le quali sono prevalenti gli obiettivi della salvaguardia ambientale, che possono costituire risorse integrative per una forma di residenzialità a bassa densità. In tali ambiti non sono realizzabili interventi che richiedano opere di infrastrutturazione pesante; è consentita pertanto la realizzazione puntuale di "ville isolate". Gli interventi sono subordinati alla predisposizione di un piano attuativo da redigersi secondo le prescrizioni generali della zona C

La localizzazione preferenziale è da determinarsi a seguito dello studio di compatibilità ed all'analisi di impatto visivo;

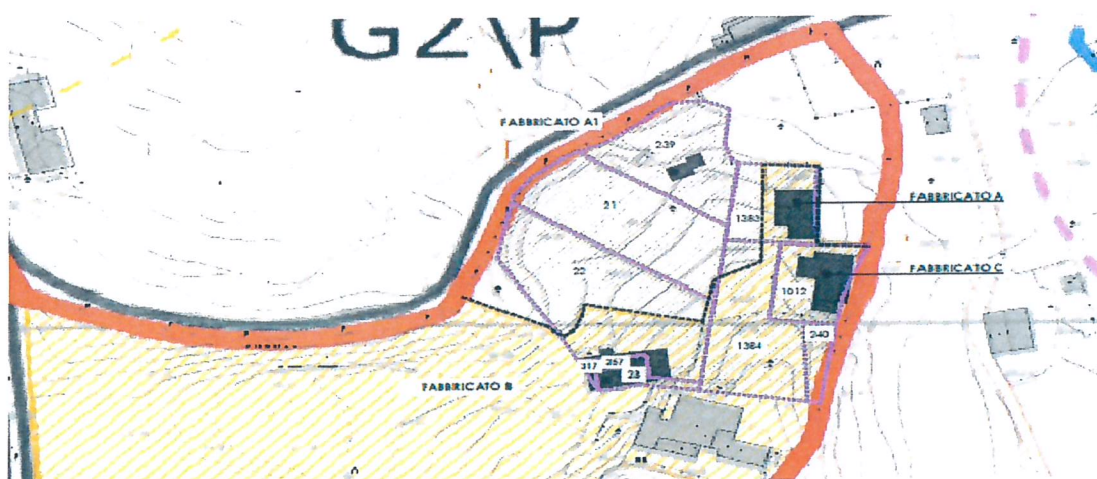
la densità fondiaria non può superare il valore di 0,30 mc/mq; l'indice territoriale non superiore allo 0,20 mc/mq

La superficie complessivamente destinata a standard non dovrà essere inferiore al 10% della superficie territoriale, equivalente a 50 mq/ab, interamente destinata a verde pubblico S3

La tipologia edilizia dovrà corrispondere alle seguenti caratteristiche

1. Casa isolata o binata
2. area del lotto: non inferiore a mq. 2000;
3. area coperta: non superiore al 10% della superficie del lotto;
4. altezza massima: ml. 4,00;
5. gli edifici devono distare almeno ml. 5,00 da ogni confine. La distanza fra edifici non deve essere inferiore a ml. 10,00;
6. sono vietate le costruzioni all'interno dei cortili e nelle aree di distacco dei fabbricati, a qualunque uso destinate, ad eccezione dei locali completamente interrati ad uso autorimessa e serbatoi
7. le aree del lotto non edificate e non destinate a parcheggio devono essere sistemate e mantenute a giardino.

Nuovo puc - cartografia





**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale Enti Locali e Finanze
Servizio Demanio e Patrimonio e Autonomie Locali di Nuoro e Olbia – Tempio

Lo scrivente al fine di determinare il più probabile valore di mercato ha provveduto ad effettuare una disamina dei documenti in atti e un'indagine di mercato. A tal fine ha visionato la richiesta presentata dal sig. Giovanni Favale in data 18 marzo 2014, acquisita al protocollo n. 10901, allegata all'istanza e presente una perizia di stima giurata a firma dell'Arch. Gianni Arra, che determinava il prezzo dell'area in € 8,00/mq, con allegata copia del certificato di destinazione urbanistica e la determinazione del dirigente della Direzione e della Tutela dello Sviluppo Territoriale " Determinazione periodica e per zone omogenee dei valori in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2013", che stabilisce per le aree prive di piano di lottizzazione e convenzione efficace il più probabile valore di mercato pari ad € 7,92/mq.

Si evidenzia che la succitata perizia è stata redatta nell'anno 2013 e pertanto non tiene conto delle previsioni urbanistiche del nuovo P.U.C.

Successivamente si è provveduto ad effettuare un'indagine di mercato riferita ai terreni similari ubicati nella zona, acquisendo tra l'altro (se pur di scarso valore indicativo essendo riferita agli anni fino al 2010) una relazione di stima delle aree edificabili site nel Comune di La Maddalena, predisposta con riferimento agli anni 2005 e seguenti e redatta per tipologie di comparto, a cura dell'Agenzia del Territorio, dal quale si evince che il prezzo per le aree in oggetto è di € 11,00 al mq.

Si evidenzia che negli ultimi anni le compravendite delle aree edificabili sono state molto limitate in conseguenza della grave crisi economica del comparto edile.

Alla luce delle considerazioni suesposte, da una attenta verifica della situazione di fatto e dalle prospettive di utilizzo futuro delle aree in questione, considerate anche le destinazioni urbanistiche attuale e di previsione (C/4 e G2-P) entrambe con parziale dotazione volumetrica e pertanto favorevoli ad un possibile utilizzo anche di iniziativa privata, si ritiene di poter attribuire all'area un equo valore di € 25,00 al metro quadrato di superficie.

CALCOLO VALORE

mq. 2.397,00 X € 25,00 = **59.925,00** (cinquantanovemilanovecentoventicinque/00)

A verifica della stima di cui sopra si assume a confronto e riferimento il valore minimo OMI attribuito ad abitazioni civili nella località di La Maddalena:



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale Enti Locali e Finanze
Servizio Demanio e Patrimonio e Autonomie Locali di Nuoro e Olbia – Tempio

Stima sommaria di riferimento:

Valore minimo OMI €/mq. 2200

Valore ipotetico per un fabbricato di circa 200,00 mq. lordi = €2200 x 200,00 = €. 440.000,00

Percentuale valore dell'area: generalmente si assume una variabile dal 12 al 25 % del valore del fabbricato a seconda delle caratteristiche, dell'estensione dell'area e dell'indice volumetrico.

Al valore attribuito di €. 59.925,00 corrisponde una percentuale del 13,62% sul valore di €. 440.000,00 .

La percentuale del 13,62% è compresa nella parte bassa della fascia di riferimento succitata, percentuale da ritenersi attendibile in considerazione della limitata volumetria realizzabile in rapporto all'estensione fondiaria.

Si evidenzia, la necessità di procedere alla vendita del terreno mediante asta pubblica, fatti salvi eventuali diritti di prelazione, nel rispetto della normativa vigente in materia.

Tempio Pausania li 13./09./2017



Il Tecnico/incaricato
Geom. Pietro Nicola Unali

Visto: Il Direttore del Servizio

Dott.ssa Sabina Bullitta