

306/03

## FALLIMENTO RESVITUR REALIZZAZIONE SVILUPPI TURISTICI S.r.l.

Giudice Delegato: Dott. Bartolomeo Quatraro

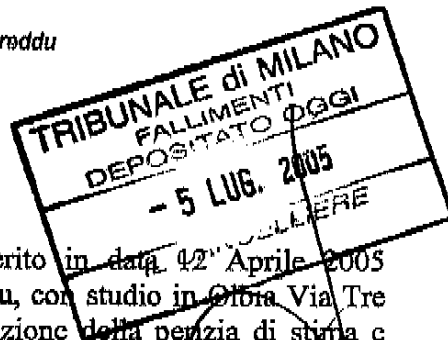
Curatore: Dottorssa Angela Campochiaro

Perito estimatore nominato dal Giudice Delegato: Arch. Antonio Natalino Careddu

### INTRODUZIONE

#### I. INCARICO

Il Giudice Delegato Dott. Bartolomeo Quatraro ha conferito in data 12 Aprile 2005 l'incarico al sottoscritto Architetto Antonio Natalino Careddu, con studio in Olbia Via Tre Venezie 22 e Pula Via Sant'Ignazio 13d, per la predisposizione della perizia di stima e valutazione dei terreni e dell'immobile rurale ivi realizzato, relativo al contenzioso tra Bragantini Silvia e il fallimento RESVITUR REALIZZAZIONE SVILUPPI TURISTICI S.r.l., situati nel Comune di Aglientu (SS).



In adempimento all'incarico ricevuto si sono eseguiti i sopralluoghi, gli accertamenti e le indagini necessarie presso i luoghi oggetto della presente perizia di stima, allo scopo di individuare le caratteristiche dei luoghi in località "Li Feruli" Aglientu, attualmente facente parte del contenzioso tra il "Fallimento "Resvitur Realizzazione Sviluppo Turistici S.r.l." e la signora Bragantini Silvia. Si è esaminata la documentazione presente agli atti e, dopo un sopralluogo per identificare il bene oggetto di perizia, si è riusciti ad inquadrare i vari ed articolati aspetti di fatto e di diritto che caratterizzano il problema.

Assunte quindi le opportune informazioni, si è proceduto con ulteriori accessi all'acquisizione presso tutti gli enti competenti, ed in particolare presso il Comune di Aglientu, di tutti gli elementi riguardanti i beni in questione.

#### II. PREMESSE

L'obiettivo della procedura, cui è indirizzata la presente relazione, è l'identificazione del valore del bene oggetto allo stato attuale al fine di porre fine al lungo contenzioso tra l'attuale proprietà e la signora Brigantini Silvia.

In considerazione delle risultanze seguite e sulla base delle precedenti ed esperienze professionali, si è addivenuti all'individuazione dei criteri da adottarsi stanti la complessità e le svariate implicazioni giuridico-urbanistiche.

#### III. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il comune di Aglientu è un piccolo paese di circa 5000 abitanti nella nuova Provincia Olbia-Tempio, lungo la strada provinciale Vignola -Aglientu, Tempio, a circa 60 km dal centro di Olbia. La Località "Li Feruli" è posta a circa 450 m sul livello del mare in una zona di spiccate caratteristiche turistiche a circa 5 Km dal mare.

10  
A.C. esente  
agli atti  
5/7 gy

**IV. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Identificativi Catastali U.T.E. Sassari:

**COMUNE DI AGLIENTU:**

Catasto terreni H848 Comune di Aglientu									
Foglio	Particella	ha	are	ca	Dominicale	Agrario	Qualità	Classe	Note
<b>FOGLIO 20</b>									
30	62		02	41			Fabbricato rurale		
30	154		11	09	0,29	0,11	Pascolo	5	
30	155		89	34	1,79	0,72	Pascolo	5	
30	156		00	66	0,02	0,01	Pascolo.	5	
30	159		03	31	0,09	0,03	Pascolo	5	
30	160		03	09	0,08	0,03	Pascolo	5	
Superficie totale mq. 8.990									

**V. INDIVIDUAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE**

Ubicazione: **Comune di Aglientu (Olbia-Tempio);**  
 Località: **Località "Li Feruli"**  
 Proprietà: **Oggetto di contenzioso tra RESVITUR S.r.l. e Bragantini Silvia**  
 Titolo di provenienza: **Preliminare di vendita del 08/09/95 non definito.**

**VI. CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE**

Ubicazione rispetto al centro abitato: **Esterna;**  
 Stato attuale dell'agglomerato circostante: **"Zona E2" Agricola;**  
 Tipo edilizio dell'immobile: **Fabbricato rurale;**  
 Strada di collegamento dell'immobile: **Tratturo di campagna adiacente S.S. Tempio Aglientu - Vignola;**

**II. INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

Dopo gli accertamenti effettuati presso "L'UFFICIO TECNICO" del Comune di Aglientu si è accertato che il **PIANO URBANISTICO COMUNALE li definisce in zona "E2".**

Le Previsioni del Piano Urbanistico Comunale su tali terreni sono le seguenti:

**Zona Agricola "E2"** Destinata all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno nella fascia oltre i 3000 mt dal mare, con i seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiario non maggiore di 0,03 mc/mq;
- Altezza massima edifici non maggiore di mt 6,4;

- superficie di intervento non inferiore a 10.000 mq;
- Altezza massima mt 7,5;
- Distacco confini e dal ciglio stradale mt 10,00

Per gli edifici diversi da quelli residenziali si applicano i seguenti indici massimi:

- A) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti classificati come industriali: 0,20 mc/mq.
- B) Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali: 0,01 mc/mq;
- C) Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale: 0,10 mc/mq.

Ai fini edificatori la superficie minima è in via generale stabilita in ha 1.00.00 salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti terricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0.50.00.

#### Agriturismo

È consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale o ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica.

Qualora venga richiesta la Concessione Edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.

Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc: le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.

Il Concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto, e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

#### Punti di ristoro

Per i punti di ristoro di cui all'art. 10 del D.P.G.R. n° 228/94, indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, l'indice fondiario è fissato come segue:

- a) Entro i 3000 mt dal mare 0,05 mc/mq
- b) Oltre i 3000 mt dal mare 0,10 mc/mq

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di Ha 3; in tal caso quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di Ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di Ha 3 al fondo agricolo.

Ai fini di quanto prescritto dal comma 5 dell'art. 3 del suddetto D.P.G.R. n° 228/94, prima del rilascio della Concessione Edilizia, dovrà essere trasmesso al comune un atto che attesti che i terreni sui quali è localizzato l'intervento saranno utilizzati ai fini edificatori ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e delle presenti norme tecniche di attuazione e che, pertanto, a seguito del rilascio della Concessione Edilizia di cui si fa Menzione, non è consentito l'ulteriore loro utilizzo per addizionali interventi edificatori.

Il succitato terreno, infine, è vincolato ai fini della tutela paesistica ed ambientale, ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n°42.

## II. CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

### 1) ABITAZIONE PRINCIPALE

<b>Destinazione d'uso:</b>	<b>Abitazione Rurale;</b>
<b>Superficie Commerciale:</b>	<b>mq 84,00</b>
<b>Stato delle opere:</b>	<b>Ultimate;</b>
<b>Solidità edificio:</b>	<b>Buona;</b>
<b>Stato di manutenzione:</b>	<b>Discreta;</b>
<b>Finiture adottate:</b>	<b>Discrete;</b>

### 2) CASETTA

<b>Destinazione d'uso:</b>	<b>Abitazione Rurale;</b>
<b>Superficie Commerciale:</b>	<b>mq 20,00</b>
<b>Stato delle opere:</b>	<b>Ultimate;</b>
<b>Solidità edificio:</b>	<b>Buona;</b>
<b>Stato di manutenzione:</b>	<b>Discreta;</b>
<b>Finiture adottate:</b>	<b>Discrete.</b>

### 3) EX VACILE

<b>Destinazione d'uso:</b>	<b>Abitazione Rurale;</b>
<b>Superficie Commerciale:</b>	<b>mq 22,00</b>
<b>Stato delle opere:</b>	<b>Ultimate;</b>
<b>Solidità edificio:</b>	<b>Buona;</b>
<b>Stato di manutenzione:</b>	<b>Discreta;</b>
<b>Finiture adottate:</b>	<b>Discrete</b>

### 4) CISTERNA SEMINTERRATA

Cisterna, seminterrata di 24 mq di superficie con una profondità utile di 2,50 mt, in perfetta efficienza, per i fabbisogni delle abitazioni.

## X. V - DISTRIBUZIONI INTERNE E DESCRIZIONE PARTICOLARE

Lo stato di consistenza del fabbricato, a seguito di sopralluogo compiuto dal sottoscritto, ha evidenziato quanto segue:

L'unità immobiliare principale "Stazzo", del tipo isolato in cima ad una piccola collina e circondata da alberi di alto fusto e con una ottima panoramicità sul territorio circostante ed a destinazione residenziale, è così composta:

tre vani intercomunicanti suddivisi in zona pranzo con annessa una piccola zona cottura, una zona soggiorno con il relativo servizio; completa il tutto un'ampia camera da letto con servizio ricavato da un vecchio forno, il tutto ristrutturato di recente.

Le due unità immobiliari secondarie ricavate da vecchie strutture a servizio dell'unità principale, attualmente sono state attrezzate come dei piccoli monolocali destinati a zona notte con la camera da letto e il relativo servizio, anche questi in buono stato di conservazione e ristrutturati nella seconda metà degli anni '90.

Le opere murarie dell'immobile sono realizzate con strutture portanti in blocchi di granito lavorati a mano così come le pareti divisorie. La copertura del tetto in latero cemento, gli

intonaci, interno ed esterno, sono al civile con tinteggiature interne ed esterne bianche. Le pavimentazioni degli ambienti interni sono in cotto, in ottimo stato di conservazione, gli infissi interni ed esterni in legno naturale. Per quanto attiene i bagni, gli apparecchi igienico sanitari al loro interno sono in vetrochina.

## X. IMPIANTI

"Il fabbricato è dotato di tutti gli allacciamenti alle reti idriche, elettriche, il tutto in ottimo stato di conservazione e manutenzione".

## XI. OSSERVAZIONI E STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione dell'edificio è buono ed allo stato attuale, è perfettamente abitabile.

## XII. FATTORI DI CRITICITÀ

Attualmente la struttura è abitabile ed usufruibile ed è occupata dalla signora Silvia Brigantini che ne vanta il possesso, essendo un abitazione risalente sicuramente ai primi anni del xx secolo, realizzata in maniera spontanea e senza nessun tipo di autorizzazione. Il Piano Urbanistico Comunale prevede in questa zona la possibilità di realizzare interventi inerenti l'agricoltura, la pastorizia ecc. con un indice di fabbricabilità di 0.03 mc/mq, ma pone il vincolo di un minimo di 10.000 mq, mentre per quanto riguarda la destinazione per impianti terricoli, impianti orticoli in picno campo e impianti vivaistici, la dimensione minima del lotto è stabilita in ha 0.50.00.

## XIII. DIFFORMITÀ DAL PROGETTO

Allo stato attuale nell'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Aglientu non esistono progetti o concessioni edilizie riguardanti lo stazzo di "Li Feruli", se non la richiesta della Signora Silvia Bragantini del 22/08/1995 riguardante la richiesta di opere di manutenzione straordinaria dell'immobile in oggetto, con relazione tecnico illustrativa a nome dell'Ing. Giuseppe Scano in cui si dichiarava l'esistenza di un immobile costituito da tre corpi di fabbrica semindipendenti, già adibiti ad uso residenziale, così come vengono attualmente utilizzati.

## IV. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La presente relazione inerente la stima di un fabbricato ubicato in Località "Li Feruli" in agro di Aglientu, di proprietà del Fallimento "Resvitur Realizzazione Sviluppo Turistici S.r.l." è stata effettuata tenendo conto delle condizioni che influiscono sulla determinazione di una valutazione rispondente all'effettivo valore immobiliare.

In particolare i principali parametri di calcolo utilizzabili per la stima sono:

1. *la rendita catastale;*
2. *I valori commerciali del mercato immobiliare locale;*
3. *Le caratteristiche tecniche e lo stato di conservazione e d'uso dell'immobile;*

La felice ubicazione panoramica fa sì che l'immobile abbia una buona valutazione nell'ipotesi di una compravendita nel breve periodo.

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato con il metodo sintetico-comparativo.

#### V. VALUTAZIONE DEL FONDO RUSTICO

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato con il metodo sintetico-comparativo.

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico ambientali, peculiari della zona in cui l'immobile si trova inserito, nonché la sua ubicazione, le caratteristiche prevalenti e, sulla base delle informazioni ottenute tramite un'indagine di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari, che operano in ambito locale, per immobili con le stesse caratteristiche, si è ottenuto per la superficie residenziale il seguente valore medio di mercato, pari a € 2100,00/mq;

Il valore dell'unità immobiliare così ottenuto alla data del 25 Maggio 2005

□ Superficie Residenziale Corpo principale: mq 84,00 x € 2100,00 = € 176.400,00

□ Superficie residenziale corpi secondari: mq 42,00 x € 2100,00 = € 88.200,00

VALORE U.I. = € (264.600,00 )

VALORE U.I. = € (265.000,00) ( In cifra tonda )

Mentre sulla base delle informazioni avute tramite indagine effettuata presso le agenzie immobiliari, che operano in ambito locale, si è ottenuto, per terreni con le stesse caratteristiche di posizione, un valore minimo di mercato pari a € 3,00/mq, e un valore massimo di € 6,00/mq valore da considerare di larga massima e comunque valido per un fondo tipo, relativo a questo tipo di terreni.

Le quotazioni suindicate sono, evidentemente, relative a valori medi riscontrabili su tutto il territorio comunale e quindi suscettibili anche di notevoli variazioni imputabili anche a fattori diversi, quali la particolare posizione, l'altitudine, la morfologia, l'orografia, la vicinanza a vie di comunicazione etc.

#### *Determinazione del valore unitario di mercato del terreno*

Per l'ottima configurazione e posizione, per la vicinanza alle vie di comunicazione e alle spiagge del litorale, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di poter attribuire al terreno un valore di € 4/mq vista la mancanza dei minimi stabiliti dalla normativa comunale per un eventuale ampliamento volumetrico della struttura esistente, nell'ipotesi pregiudiziale che l'appezzamento di terreno risulti, in ogni caso, libero da affittanze e da ogni vincolo od onere.

Superficie Terreno: mq 8890,00 x € 4,00 = € 35.560,00;

VALORE TERRENI. = € (35.560,00 )

VALORE TERRENO = € (36.000,00) ( In cifra tonda )

Da quanto sopra emerge pertanto che il valore di mercato dello "Stazzo di Li Feruli" oggetto del contenzioso tra la signora Silvia Bragantini e il fallimento "Resvitur Realizzazione Sviluppi Turistici S.r.l." è il seguente:

VALORE IMMOBILI "Li Feruli"	=	€ 265.000,00
VALORE TERRENI "Li Feruli"	=	€ 36.000,00
<b>TOTALE</b>	=	<b>€ 301.000,00</b>

Il valore di € 301.000,00 (diconsi Euro trecentounomila) in cifra tonda, così ottenuto, è sicuramente quello attribuibile all'immobile in termini patrimoniali, in circostanze o trattative di vendita tale valore è sicuramente superiore

### CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I per la fiducia accordatami ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto.

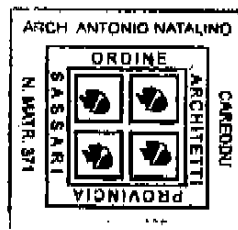
Gli immobili oggetto della presente relazione di consulenza sono un fabbricato rurale i suoi accessori e il terreno di pertinenza di mq 8890, di poco inferiore ai mq 9000 che erano stati oggetto della trattativa tra la **Resvitur Realizzazione Sviluppi Turistici S.r.l.** e la signora **Bragantini Silvia**, ubicati in località "Li Feruli" in agro di Aglientu.

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte si esprime, pertanto, il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile ubicato in località "Li Feruli" nel Comune di Aglientu è pari a:

**EURO 301.000,00 (Diccsi Euro Trecentounomila)**

Pertanto ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi dalla S.V.I., rassegno la presente relazione, redatta in 8 (otto) pagine e completata dagli allegati (qui appresso elencati) e resto a disposizione per qualunque chiarimento in merito.

**Il Consulente Tecnico**  
**Arch. Antonio Natalino Careddu**



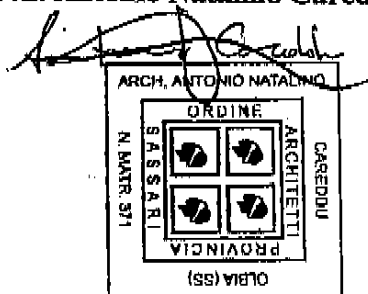
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Antonio Natalino Careddu', written over the bottom right corner of the professional stamp.

ARCH. ANTONIO NATALINO CAREDDU

**DOCUMENTI ALLEGATI IN FOTOCOPIA:**

- 1) *Visure catastali;*
- 2) *Certificato di destinazione urbanistica;*
- 3) *Copia della richiesta di opere di manutenzione straordinaria del 22 Agosto 1995, Protocollo Comune di Aglientu n° 4978.*

**Il Consulente Tecnico  
Arch. Antonio Natalino Careddu**





# FALLIMENTO RESVITUR REALIZZAZIONE SVILUPPI TURISTICI Srl 306/

Giudice Delegato: Dott. Bartolomeo Quatraro

Curatore: Dottorssa Angela Campochiaro

Perito estimatore nominato dal Giudice Delegato: Arch. Antonio Natalino Careddu

2003

## INTRODUZIONE

### INCARICO

Il Giudice Delegato Dott. Bartolomeo Quatraro ha conferito in data 17 Novembre 2004 l'incarico al sottoscritto Architetto Antonio Natalino Careddu, con studio in Olbia Via Tre Venezie 22 e Pula Via Sant'Ignazio 13d, per la predisposizione della perizia di stima e valutazione dei terreni e dell'appartamento di compendio del fallimento in oggetto, situati nel Comune di Aglientu (SS) e Santa Teresa di Gallura (SS).

In adempimento all'incarico ricevuto si sono eseguiti i sopralluoghi, gli accertamenti e le indagini necessarie presso i luoghi oggetto della presente perizia di stima, allo scopo di individuare le caratteristiche dei luoghi in Aglientu e Santa Teresa di Gallura, attualmente facente parte del Patrimonio del "Fallimento "Resvitur Realizzazione Sviluppi Turistici S.r.l." si è esaminata la documentazione presente agli atti e, si è riusciti ad inquadrare i vari ed articolati aspetti di fatto e di diritto che caratterizzano, per le particolarità e dimensioni, il patrimonio oggetto di valutazione.

Assunte quindi le opportune informazioni, si è proceduto con ulteriori accessi all'acquisizione presso tutti gli enti competenti, ed in particolare presso gli uffici tecnici dei Comuni di Aglientu e Santa Teresa di Gallura e degli uffici catastali di Sassari, di tutti gli elementi riguardanti i beni in questione.

### PREMESSE

L'obiettivo della procedura, cui è indirizzata la presente relazione, è l'identificazione del massimo realizzo, che per questo tipo d'attività, può essere costituito dal valore "di realizzo" desunto direttamente dal mercato.

Tale valore di realizzo, al solo scopo comparativo, è stato verificato, sia dalla possibilità della vendita frazionata dei beni, che quella della cessione complessiva delle attività o di settori funzionanti autonomamente, nell'ottica del migliore realizzo dei beni stessi.

In questo particolare contesto verranno applicati i più classici metodi di valutazione, sulla base delle considerazioni che seguono si suggeriscono con la presente relazione tecnica tutti gli elementi utili atti a meglio individuare il più attendibile valore di mercato del patrimonio fallimentare dell'impresa "Resvitur Realizzazione Sviluppi Turistici S.r.l."

In considerazione delle risultanze seguite e sulla base delle precedenti ed esperienze professionali, si è addivenuti all'individuazione dei criteri da adottarsi stanti le complessità e le svariate implicazioni giuridico-urbanistiche.

*no*  
*Al cunebre, und ape abt*  
*(Vè orfina tu de xelto?)*  
*10/10 by*



ARCHITETTO ANTONIO NATALINO CAREDDU

VIA TRE VENEZIE 22 07026 OLBIA (SS) 40 - VIA SANT'IGNAZIO 13 D 09010 - PULA (CA) TEL-FAX 0709245076 -

## RELAZIONE GENERALE

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Gli immobili di proprietà della società "Resvitur Realizzazione Sviluppi Turistici S.r.l." si trovano nei comuni di Aglientu e Santa Teresa di Gallura, nella costituenda provincia di Olbia-Tempio.

Le proprietà immobiliari non hanno continuità tra i due comuni e soprattutto esistono indicazioni diverse nei Piani Regolatori Comunali.

Santa Teresa di Gallura dista appena 66 Km dal Porto e dall'aeroporto di Olbia principale attracco dalla penisola, ed è il porto naturale per lo scambio con la vicina Corsica e con l'arcipelago della Maddalena, altra perla turistica del Nord Sardegna.

Il Comune di Aglientu è una cittadina situata in una zona collinare a ridosso della costa che sta sviluppando un turismo che non interessa solamente la fascia costiera ma sia integrata con il paese esistente e dista circa 10 Km da Santa Teresa di Gallura.

Nel territorio sono presenti notevoli siti archeologici che vanno dalla civiltà nuragica, alle architetture militari dell'ultimo secolo, oramai dismesse e in fase di recupero a scopi turistici.

Un'altra attività molto importante per l'economia della zona è l'attività velica sia su Barche (Centro velico di Caprera), sia per gli amanti del Wind Surf, per le favorevoli condizioni meteo che ne consentono la pratica tutto l'anno.

#### Distanze

<i>Altitudine s.l.m. Santa Teresa Di Gallura.</i>	<i>Mt. 44</i>
<i>Altitudine s.l.m. Aglientu.</i>	<i>Mt. 447</i>
<i>Distanza da impianti balneari Santa Teresa Di Gallura</i>	<i>Km 0,0</i>
<i>Distanza da impianti balneari Aglientu</i>	<i>Km 5,0</i>
<i>Distanza presidio medico/pronto soccorso</i>	<i>Km 4</i>
<i>Distanza presidi forze dell'ordine C.C. Santa Teresa di Gallura</i>	<i>Km 02</i>

#### Tempi di percorrenza

<i>Aeroporto "Olbia Costa Smeralda"</i>	<i>Km. 66</i>	<i>Tempo percorrenza in auto</i>	<i>60 min</i>
<i>Porto Torres</i>	<i>Km. 166</i>	<i>Tempo percorrenza in auto</i>	<i>1,5 ore</i>
<i>Porto Olbia</i>	<i>Km. 64</i>	<i>Tempo percorrenza in auto</i>	<i>55 min</i>
<i>FS Cagliari</i>	<i>Km. 366</i>	<i>Tempo percorrenza in auto</i>	<i>5 ore</i>
<i>SS 131 per Cagliari</i>	<i>Km. 70</i>	<i>Tempo percorrenza in auto</i>	<i>110 min</i>
<i>Ospedale Civile Olbia</i>	<i>Km. 62</i>	<i>Tempo percorrenza in auto</i>	<i>55 min</i>

## CONSIDERAZIONI SULLO STATO DELLE PROPRIETÀ

Attualmente le proprietà del Fallimento "Resvitur Realizzazione Sviluppi Turistici S.r.l.", non presentano un'unitarietà e continuità, le possiamo suddividere in:

**COMUNE DI AGLIENTU:** I terreni oggetto della presente relazione sono situati in agro di Aglientu nella fascia di territorio oltre tre chilometri dalla costa, ed hanno delle precise destinazioni urbanistiche stabilite dal Piano Urbanistico Comunale, sono distinte in due zone diverse non collegate tra loro.

Si tratta per lo più di terreni ora destinati a pascolo ma non utilizzati allo scopo.

Il Piano Urbanistico Comunale ha individuato in parte della proprietà una zona per lo sviluppo turistico definendola "zona F", ma tale zonizzazione non è stata ancora accettata dagli organi di controllo regionali e per tale motivo nella valutazione della proprietà non si è tenuto conto dell'eventuale volumetria ammissibile e si è valutato il terreno come se fosse ancora terreno agricolo ma con una grossa appetibilità nel caso di un parere favorevole da parte degli uffici urbanistici regionali.

Mentre, per i terreni individuati con destinazione urbanistica "E", la valutazione, è stata fatta tenendo conto del suo valore di mercato, basandosi sulle compravendite effettuate per terreni analoghi.

## COMUNE DI SANTA TERESA DI GALLURA:

In questo comune le proprietà sono due, la prima è un appartamento sito nel centro abitato di Santa Teresa di Gallura e precisamente nella Via Umbria, in un edificio a schiera risalente alla seconda metà degli anni settanta di circa 100 mq, la valutazione è stata effettuata tenendo conto del suo valore di mercato basandosi sulle compravendite effettuate per immobili con le medesime caratteristiche.

I terreni oggetto della presente relazione sono localizzati in località "Porto Pozzo", attualmente sono identificati come pascolo e sono stati iscritti dal "Piano urbanistico comunale come "zona E" "agricola", ma con la possibilità che tali aree possano essere utilizzate per un eventuale uso a scopo turistico con la realizzazione di un Centro golfistico.

Per tale motivo la valutazione ha tenuto conto di quest'eventualità, considerando che, la Regione Sardegna, dal canto suo, si sta attivando nel promuovere attività turistiche golfistiche a vocazione annuale e non stagionale, che consenta un livello occupazionale superiore all'attuale. D'altro canto questo tipo di politica può essere attivata solo con il connubio vincente del Golf-Vacanza.

Lo sviluppo turistico in tale direzione potrebbe rappresentare un ulteriore incentivo per l'eventuale acquirente degli immobili e tale connubio meriterebbe uno sviluppo e un rilancio in tal senso perché il territorio:

- è bello, vario, diversificabile, già noto;
- è situato al centro dell'Europa;
- dista solo 60' dall'aeroporto di Olbia, quindi facilmente raggiungibile;
- gode di un clima mite e quindi sfruttabile 12 mesi l'anno;
- coprirebbe, come minimo, un bacino d'utenza di 320.000.000 Europei;
- è parte di un'isola che è già una meta turistica affermata.

Rimane l'incognita della disponibilità sul mercato di terreni con analoghe caratteristiche viste le dimensioni minime previste dal Piano Regolatore Comunale.

## STATO PATRIMONIALE DEGLI IMMOBILI

### "PROPRIETA' EX RESVITUR REALIZZAZIONE SVILUPPI TURISTICI S.r.l."

Gli immobili in oggetto sono stati acquisiti tra l'aprile del 1976 ed il maggio del 1981 attraverso 3 atti pubblici, acquistando di volta in volta interi mappali o quote di proprietà di questi fino a comporre la totale proprietà immobiliare oggetto della valutazione.

Inizialmente la società era denominata "AGRICOLA STABBIACCIU S.p.A.", in seguito con atto del 14.4.1983 notaio Magaldi rep. 29525 la società "AGRICOLA STABBIACCIU S.p.A." modifica la propria denominazione in "Resvitur Realizzazione Sviluppo Turistici S.r.l." alla quale sono conferiti i beni appartenenti alla società "AGRICOLA STABBIACCIU S.p.A."

Tuttavia la presente perizia non prende in considerazione tutto il patrimonio immobiliare della società "Resvitur Realizzazione Sviluppo Turistici S.r.l." ma solo una parte, ed esattamente i seguenti immobili:

#### SCHEDA N.1

### APPARTAMENTO VIA UMBRIA INTERNO "6".

#### IDENTIFICAZIONE E NOTE GENERALI

L'immobile oggetto della Perizia si trova all'interno del centro abitato di Santa Teresa di Gallura a ridosso del centro storico, lungo la strada che porta a Capo Testa, in posizione sopraelevata rispetto al Centro Storico con una notevole panoramicità sull'arca circostante (Porto Spiaggia della Rena Bianca raggiungibile dopo un breve tragitto anche a piedi, e ampio panorama verso Le Bocche di Bonifacio e sulle coste Corse).

#### II - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

##### Nuovo Catasto Catasto Urbano I312 Comune di Santa Teresa di Gallura

Foglio	Particella	sub	Z. C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita Euro
2	727	6	1	A/2	U	5 vani	56	658,48

#### III - INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO E AUTORIZZAZIONI

Dopo gli accertamenti effettuati presso il "SETTORE EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA" del Comune di Santa Teresa di Gallura si è accertato che l'intero immobile di cui fa parte l'unità residenziale oggetto della presente perizia di stima è stato realizzato tra il 1976 e il 1978, conseguentemente al rilascio della Licenza Edilizia da parte del Comune di Santa Teresa di Gallura, n.1348 del 26/10/1976 (come da allegato), su richiesta del Signor Abeni Giuliano rappresentante della Società "Gruppo Penta Sardegna". L'immobile è dotato di Certificato di Abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Santa Teresa di Gallura il 09/01/1979 (come da allegato).

In Seguito a ricerche effettuate presso il "SETTORE EDILIZIA PRIVATA E

URBANISTICA" del Comune di Santa Teresa di Gallura non risultano esistere pratiche di Condono edilizio per l'appartamento oggetto di perizia.

#### IV - CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Destinazione d'uso:	Civile Abitazione;
Superficie Commerciale:	mq 87,50
Terrazze e portici:	mq 19,60;
Stato delle opere:	Ultimate;
Solidità edificio:	Buona;
Stato di manutenzione:	Discreta;
Finiture adottate:	Discrete;

#### V - DISTRIBUZIONI INTERNE E DESCRIZIONE PARTICOLARE

Lo stato di consistenza del fabbricato, a seguito di sopralluogo compiuto dal sottoscritto, ha evidenziato quanto segue:

L'unità immobiliare, del tipo a schiera ed è a destinazione residenziale, ed è così composta:

Accesso dalla scala interna sulla zona giorno composta dal Pranzo Soggiorno, da cui si accede al piccolo cucinotto, e tramite un'ampia porta finestra alla veranda coperta, con vista panoramica sul Golfo di Santa Teresa di Gallura.

Tramite ampio disimpegno si accede alla zona notte composta da una camera da letto matrimoniale, una camera da letto doppia, una camera da letto singola, un bagno e un ripostiglio, completa il tutto un ampio balcone a cui si accede tramite la camera da letto doppia.

Per problemi della proprietà non si è potuto accedere all'interno dell'immobile, pertanto si può esprimere un valore di stima che si rifà alla posizione dell'immobile e al valore del mercato immobiliare locale per appartamenti simili, non tenendo conto degli eventuali migliorie che potrebbero essere state eseguite nell'appartamento

#### IMPIANTI

"(Il fabbricato è dotato di tutti gli allacciamenti alle reti idriche, elettriche e telefoniche.

#### VII - OSSERVAZIONI E STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione dell'edificio alloggi è in generale discreto, ma sono necessari sicuramente interventi di manutenzione ordinaria per sopperire all'incuria degli ultimi anni.

#### VIII - FATTORI DI CRITICITÀ

Nell'appartamento sono necessarie in generale opere di manutenzione ordinaria. Ma sicuramente è abitabile immediatamente.

#### IX - DIFFORMITÀ DAL PROGETTO

La situazione di fatto è sommariamente rispondente alla situazione di diritto conseguente alle concessioni

## X - SUPERFICI E VOLUMI

S.U.A	69,45 mq.
Volume totale	262,50 mc.
Sup. Coperta	103,43 mq.

## XI - DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La presente relazione inerente la stima di un fabbricato ubicato in Santa Teresa di Gallura, Via Umbria", di proprietà del Fallimento "Resvitur Realizzazione Sviluppo Turistici S.r.l." è stata effettuata tenendo conto delle condizioni che influiscono sulla determinazione di una valutazione rispondente all'effettivo valore immobiliare.

In particolare i principali parametri di calcolo utilizzabili per la stima sono:

### 1. I valori commerciali, del mercato immobiliare locale;

La felice ubicazione dell'immobile all'interno del centro abitato di Santa Teresa di Gallura, fa sì che l'immobile abbia una buona valutazione nell'ipotesi di una compravendita nel breve periodo

Si procede, ora alla determinazione del più probabile valore di mercato con il metodo sintetico-comparativo.

## XII - VALORE DI MERCATO:

Sulla base delle informazioni ottenute tramite un indagine di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari, che operano in ambito locale, per immobili con le stesse caratteristiche, si è ottenuto per la superficie residenziale il seguente valore medio di mercato, pari a € 1800,00/mq;

Mentre per le superfici accessorie si è assunto un valore pari al 50% del valore della superficie residenziale ovvero € 900,00/mq.

Il valore dell'unità immobiliare così ottenuto alla data del 23 Settembre 2005

Superficie Residenziale:	mq 87,50	x	€ (1800,00)	=	€ 157.500,00
Superfici accessorie:	mq 19,60	x	€ (900,00)	=	€ 17.640,00

VALORE U.I. = € (175.140,00 )

VALORE U.I. = € (175.000,00) (In cifra tonda)

### ELABORATI GRAFICI DI RIFERIMENTO:

- Planimetria generale con ubicazione
- Piante piano primo

### DOCUMENTI ALLEGATI IN FOTOCOPIA:

- 1) Visure catastali;
- 2) Copia Licenza Edilizia n.1348 del 26/10/1976 ;
- 3) Copia Licenza di Abitabilità e usabilità del 09/01/1979.

**TERRENI SITI IN AGRO DI SANTA TERESA DI GALLURA  
LOCALITÀ PORTO POZZO**

**I - UBICAZIONE E NOTE GENERALI**

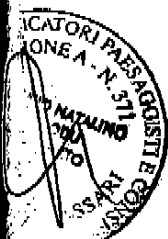
Santa Teresa di Gallura, è una piccola cittadina costiera di circa 4.200 abitanti suddivisa nel centro principale e due frazioni Porto Pozzo e San Pasquale, l'economia del centro è sempre stata a carattere agricolo con la presenza sul territorio comunale dei tipici "Stazzi galluresi" aziende agricole a conduzione familiare e con, attività legate alla pesca e al commercio.

Con lo sviluppo turistico avvenuto a partire dagli anni sessanta nella vicina "Costa Smeralda" Santa Teresa di Gallura è diventata uno dei porti d'accesso alla Sardegna con collegamenti con la vicina Corsica sia come attività diportistica per l'ottima posizione del suo porto naturale e, con servizi per l'attività turistica che è svolta in relazione alle ottime attrezzature balneari e ricettive.

Il terreno oggetto della presente relazione tecnica è un ampio appezzamento di terreno, di forma quasi rettangolare con un piccolo ruscello che lo attraversa per la sua intera lunghezza, ed è situato in località "**Porto Pozzo**", all'interno dell'omonimo golfo.

L'intero comprensorio immobiliare è costituito da 17 fondi, della superficie complessiva di **ettari 15, are 36, centiare 31**, adiacenti tra loro, formanti però nel complesso un unico fondo.

Il terreno è ubicato in una zona a prevalente utilizzo agro pastorale.



**III - IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Identificativi Catastali U.T.E. Sassari:

COMUNE SANTA TERESA DI GALLURA:

Catasto terreni I312 Comune di Santa Teresa di Gallura									
Foglio	Particella	ha	are	ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Qualità	Classe	Note
FOGLIO 23									
23	153		62	52	2,28	0,97	Pascolo	4	
23	193		43	90	0,68	0,23	Pascolo	5	
23	195	1	01	00	1,04	0,52	Incolto Prod.	1	
23	353		32	50	1,17	0,5	Pascolo.	4	
23	354		23	00	0,83	0,36	Pascolo	4	
23	355		75	50	1,17	0,39	Pascolo	5	
23	356		83	15	1,29	0,43	Pascolo	5	
23	357	1	04	10	1,61	0,54	Pascolo	5	
23	358	1	10	50	1,71	0,57	Pascolo	5	
23	359	1	08	70	1,68	0,56	Pascolo	5	
23	360	1	08	00	1,67	0,56	Pascolo	5	
23	361	1	07	50	1,67	0,56	Pascolo	5	
23	362	1	07	20	1,66	0,55	Pascolo	5	
23	363	1	07	90	1,67	0,56	Pascolo	5	
23	364	1	07	65	1,67	0,56	Pascolo	5	
23	365	1	02	20	1,58	0,53	Pascolo	5	
23	366	1	04	70	1,62	0,54	Pascolo	5	
									Superficie totale mq. 153.631,00

**III - INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO E AUTORIZZAZIONI**

Dopo gli accertamenti effettuati presso il "SETTORE EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA" del Comune di Santa Teresa di Gallura si è accertato che *Tutta l'area del comprensorio ricade, secondo il PIANO URBANISTICO COMUNALE, del Comune di Santa Teresa di Gallura, in zona "E" (Agricola), ed esattamente in zona "E2 ed E2\**

Tali Sottozone rivestono particolare importanza nella pianificazione urbanistica del territorio comunale, che individua tre sottoambiti che per caratteristiche podologiche, geomorfologiche e fisiche consentono la realizzazione d'altrettanti campi da golf con relativi servizi.

Su tali terreni è da un unico proprietario o da più proprietari che intenderanno realizzare strutture golfistiche dovranno presentare al Comune un progetto d'accordo di programma così come definito dall'art. 28 delle N.A. del P.T.P., tale accordo che comporterà Variante al PIANO URBANISTICO COMUNALE, con le seguenti caratteristiche:



**POTENZIALE VOLUMETRICO MASSIMO UTILIZZABILE PER L'INSIEME DELLE SOTTOZONE "E2" FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DELLA STRUTTURA GOLFISTICA**

-	Superficie Territoriale Minima	1.000.000 mq
-	Superficie verde pubblico	30 % della St
-	Superficie verde privato	20 % della St
-	potenzialità volumetrica massima	70.000 mc
-	Volume pubblico	11.666 mc
-	Volume privato	58.334 mc
-	Altezza massima edifici	6.00 mt
-	Altezza massima edifici	5.00mt
-	Distacco confini	5.00 mt
-	Distacco edifici	10.00 mt
-	Rapporto copertura	20 %

Destinazione volumetrica: servizi connessi con la struttura golfistica (club-House, etc.), strutture ricettivo - alberghiere così come definite dalla L.R. 22/1984e successive modifiche e integrazioni. L'area oggetto dell'intervento dovrà essere assoggettata a studio di compatibilità ambientale.

Singularità costituisce il sottoambito di E2\* continuo alla sottozona "F4.10" la cui attuazione è subordinata alla stipula di Accordo di Programma ex art. 28 della L.R. 45/89 finalizzato alla realizzazione di una struttura ricettiva interconnessa con tale zona agricola, al fine di ottenere un complesso integrato di attività sportive, ricreative e ricettive connesso con l'allevamento e addestramento di cavalli.

I volumi concernenti la struttura ricettiva e servizi andranno realizzati nell'ambito della Sottozona "F4.10" secondo le relative norme, nella sottozona E2\* si realizzeranno gli interventi agricoli. Fino alla stipula dell'Accordo di Programma si opererà nella sottozona in esame secondo le norme fissate per le zone E2.

**PARAMETRI EDILIZI NELLE ZONE E2**

I parametri e le modalità d'intervento sono distinti per realtà geofisiche, per ampiezza di superficie:

Su - *Superficie utile lorda abitabile* = 90 mq incrementabile di 5 mq per ettaro di azienda rispetto alla superficie aziendale minima. Tale superficie può essere utilizzata per realizzare più alloggi purchè in un unico edificio fino ad un massimo di 300 mq, non superando in ogni caso l'indice di 0.01 mc/mq e purchè l'intervento sia strettamente legato alla conduzione aziendale e pertanto faccia parte di un intervento di miglioramento fondiario.

Uf - indice di utilizzazione fondiaria per fabbricati rustici non abitativi dell'azienda agricola, Uf = 30 mq/Ha integrabili di 0.001 mq/mq fino ad un massimo complessivo di mq 2000, tale limite, in presenza di giustificato piano di trasformazione aziendale può essere portato a 4.000 mq. Nella determinazione di questo indice vanno considerate anche le superfici di servizi rustici e di servizi tecnici.

In tali indici non sono ricomprese le superfici coperte da tettoie a mensola e di profondità non superiore a mt 3.00 fino ad un massimo di mq 60; per tutti gli altri casi la superficie delle tettoie sarà considerata.

La *superficie utile* (UF) destinabile ad allevamenti aziendali non deve superare i seguenti rapporti:

Per gli allevamenti aziendali di bovini, equini, ovini, la superficie massima complessiva per azienda non deve superare i 600 mq o 3000 mc o numero di addetti

superiore a 20 unità o numero di capi bovini superiore a 100 o numero equivalente di capi di altra specie; per valori superiori la realizzazione dell'insediamento sarà subordinata al parere degli Assessorati Regionali competenti.

Hmax = 6.0 mt per le abitazioni      8.3 mt per gli altri edifici;

Dc (*Distacco dai confini*): (H-5) mt per ampliamento di edifici esistenti con minimo assoluto di mt 5; mt 10 per nuovi edifici, è data facoltà di costruire in aderenza nel caso di presistenze;

De (*Distacco edifici*): mt 10 tra edifici aventi le stesse destinazioni, mt 20 per altri edifici;

Ds (*Distanza ciglio stradale*) mt 10 da strade vicinali, consortili e comunali; mt 30 da strade statali, mt 20 da strade provinciali.

Distanza dal perimetro dei centri abitati di Santa Teresa di Gallura, Porto Pozzo, San Pasquale: mt 150 se insediamenti con volumetria inferiore a mc 3.000, mt 300 se con volumi superiori a mc 3.000.

È consentito l'ampliamento, una tantum, per l'abitazione ed i servizi rustici esistenti, di mq 20 per l'abitazione e 150 mq per i servizi rustici, purchè in ogni caso venga rispettato l'ambiente e le tipologie esistenti, anche in deroga al potenziale volumetrico esistente purchè l'unità poderale si sia formata, se di dimensioni inferiori ai minimi fissati dalle presenti norme antecedentemente all'adozione delle stesse.

La superficie aziendale può essere formata da fondi dello stesso intestatario catastale, ancorché non fisicamente contigui; in tal caso la particella ove viene ubicata la struttura dovrà avere una superficie minima di 1 Ha, fatti salvi i parametri precedentemente riportati, il volume in progetto non potrà eccedere il potenziale generato dalla singola particella di allocazione, applicando l'indice di 0.01 mc/mq.

Così come dichiarato dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 11/03/2005 rilasciato dal Comune di Santa Teresa di Gallura Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata e Urbanistica.

## V - DISTRIBUZIONI INTERNE E DESCRIZIONE PARTICOLARE

Lo stato di consistenza dei terreni, a seguito di sopralluogo compiuto dal sottoscritto, ha evidenziato quanto segue:

Tutti i terreni attualmente hanno una destinazione a pascolo eccettuata la particella 195 che ha una destinazione catastale di tipo incolto produttivo, e non presentano particolari sovrassuoli che incidono sul loro valore.

## VII - DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La presente relazione, inerente la stima di un Fondo Rustico in Agro di "Porto Pozzo" è stata effettuata tenendo conto delle condizioni che influiscono sulla determinazione di una valutazione rispondente all'effettivo valore immobiliare.

In particolare i principali parametri di calcolo utilizzabili per la stima sono:

### 1. I valori commerciali, del mercato immobiliare locale;

Nel caso dell'immobile in oggetto hanno influito nella valutazione la vicinanza con il centro turistico di Porto Pozzo.

## VII - INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Sulla base delle informazioni avute tramite indagini effettuate presso le agenzie immobiliari, che operano in ambito locale, si è ottenuto, per terreni con le stesse caratteristiche di posizione, un valore minimo di mercato pari a € 3,00/mq, e un valore massimo di € 6,00/mq valore da considerare di larga massima e comunque valida per un fondo tipo, relativo a questo tipo di terreni.

Le quotazioni suindicate sono, evidentemente, relative a valori medi riscontrabili su tutto il territorio comunale e quindi suscettibili anche di notevoli variazioni imputabili anche a fattori diversi, quali la particolare posizione, l'altitudine, la morfologia, l'orografia, la vicinanza a vie di comunicazione etc.

## VIII - VALUTAZIONE DEL FONDO RUSTICO

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato con il metodo sintetico-comparativo.

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico ambientali, peculiari della zona in cui il terreno si trova inserito, nonché la sua ubicazione, le caratteristiche prevalenti viene stabilito il seguente valore unitario.

### *Determinazione del valore unitario di mercato del terreno*

Per l'ottima configurazione e posizione, per la vicinanza alle vie di comunicazione e al piccolo centro di Porto Pozzo, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter attribuire al terreno in esame un valore unitario di € 6,00/mq, senza tener conto della diversa destinazione d'uso previste dal Piano Urbanistico Comunale, nell'ipotesi giudiziale che l'appezzamento di terreno risulti, in ogni caso, libero, da affittanze e da ogni vincolo od onere.

Superficie Terreno:           mq 153.631 x € 6,00 =   € 921.786,00;

**VALORE TERRENI.           =   € (921.786,00 )**

**VALORE TERRENI.           =   € ( 922.000,00 )   ( In cifra tonda )**

### *DOCUMENTI ALLEGATI IN ORIGINALE:*

- 4) *Certificato di Destinazione Urbanistica*
- 5) *Visure Catastali*

**SCHEDA N.3****TERRENI SITI IN AGRO DI AGLIENTU****I - UBICAZIONE E NOTE GENERALI**

Aglientu, è un piccolo borgo alle pendici del Monte Limbara ad un'altezza di 417 msl che si estende sino alla fascia costiera, di circa 5.000 abitanti suddivisa nel centro principale con un'economia legata all'agricoltura e alla pastorizia, e tre piccoli insediamenti turistici fra Vignola, Portobello e Rena Maggiore, posti sul litorale con un prevalente utilizzo estivo.

Con lo sviluppo turistico avvenuto a partire dagli anni sessanta nella vicina "Costa Smeralda" anche il comune di "Aglientu" è stato interessato dallo sviluppo turistico che ha contagiato l'intero Nord Est della Sardegna con uno sviluppo urbano che ha interessato prevalentemente la sua fascia costiera, con uno sfruttamento non intensivo ma caratterizzato dalla salvaguardia delle coste.

I terreni oggetto della presente relazione tecnica sono situati nelle vicinanze del centro d'Aglientu a circa 5 Km dal mare e sono suddivisi in due zone ben distinte e distanti tra loro, con diverse destinazioni urbanistiche, con una superficie pari a mq 489.406,00.

**II - IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Identificativi Catastali U.T.E. Sassari:**

**COMUNE DI AGLIENTU:**

Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
20	164	2	-	19	Area urbana		140 mq	

Catasto terreni H848 Comune di Aglientu									
Foglio	Particella	ha	are	ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Qualità	Classe	Note
<b>FOGLIO 20</b>									
20	6	10	67	19	4,75	55,12	Pascolo	4	
20	7		24	82	1,28	0,64	Pascolo	4	
20	8	11	34	56	29,30	11,72	Pascolo	5	
20	9	13	96	97	36,07	14,43	Pascolo.	5	
20	0		13	10	0,68	0,34	Pascolo	4	
20	57	10	08	54	52,08	26,04	Pascolo	4	
20	60		06	32	0,49	0,33	Pascolo	3	

Superficie totale mq. 465.140

Catasto terreni H848 Comune di Aglientu									
Foglio	Particella	ha	are	ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Qualità	Classe	Note
FOGLIO 30									
30	153	2	27	3	5,86	3,35	Pascolo	5	
30	154		11	9	0,29	0,11	Pascolo	5	
30	155		69	4	1,79	0,72	Pascolo	5	
30	156			6	0,02	0,01	Pascolo.	5	
30	157		01	6	0,03	0,01	Pascolo	5	
30	158		15	3	0,40	0,16	Pascolo	5	
30	159		03	1	0,09	0,03	Pascolo	5	
30	160		03	9	0,08	0,03	Pascolo	5	
30	161		01	1	0,04	0,02	Pascolo	5	
Superficie totale mq. 33.272									

A causa della disputa legale tra la Società "Resvitur Realizzazione Sviluppi Turistici S.r.l." e la signora Bragantini Silvia, dalla valutazione vengono al momento esclusi i seguenti terreni:

Catasto terreni H848 Comune di Aglientu									
Foglio	Particella	ha	are	ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Qualità	Classe	Note
FOGLIO 30									
30	154		11	09	0,29	0,11	Pascolo	5	
30	155		69	34	1,79	0,72	Pascolo	5	
30	156			66	0,02	0,01	Pascolo.	5	
30	159		03	31	0,09	0,03	Pascolo	5	
30	160		03	09	0,08	0,03	Pascolo	5	
30	161		01	51	0,04	0,02	Pascolo	5	
Superficie totale mq. 8.990									

### III - INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO E AUTORIZZAZIONI

Dopo gli accertamenti effettuati presso "L'UFFICIO TECNICO" del Comune di Aglientu si è accertato che i terreni oggetto della presente perizia hanno destinazioni urbanistiche differenti secondo le previsioni del PIANO URBANISTICO COMUNALE del Comune di Aglientu, e sono suddivise in zona "E2" e "E4.4" (Agricole), ed in zone "F13" (Insediamenti turistici).

La zona "F13" è attualmente sospesa in attesa di un definitivo giudizio di coerenza da parte dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica".

Per tale motivo la valutazione non prende in considerazione la possibile volumetria ammissibile nel caso che la decisione dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica sia quella di confermare il blocco delle zone "F", ma si potrebbe rivelare un potenziale

valore aggiunto per i terreni in oggetto

Le Previsioni del Piano Urbanistico Comunale su tali terreni sono le seguenti:

Zona "F13" destinata agli insediamenti turistici, in aree assoggettate a pianificazione attuativa unitaria mediante Piano di Lottizzazione convenzionato (art.21, comma 1, lettera b, L.R. n° 45/89), nel rispetto delle norme stabilite dal D.A. n° 2266/U/83 per le zone territoriali Omogenee "F".

Zona Agricola "E2" Destinata all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno nella fascia oltre i 3000mt dal mare, con i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità fondiario non maggiore di	0,03 mc/mq;
Altezza massima edifici non maggiore di mt 6,4;	
superficie di intervento non inferiore a	10.000 mq;
Altezza massima	mt 7,5;
Distacco confini e dal ciglio stradale	mt 10,00

Per gli edifici diversi da quelli residenziali si applicano i seguenti indici massimi:

A) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti classificati come industriali: 0,20 mc/mq.

Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei Industriali: 0,01 mc/mq;

Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale: 0,10 mc/mq.

Per i fini edificatori la superficie minima è in via generale stabilita in ha 1.00.00 salvo quanto riguarda la destinazione per impianti terricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0.50.00.

#### Agriturismo

È consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale o ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica.

Qualora venga richiesta la Concessione Edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.

Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc.: le volumetriche per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.

Il Concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto, e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

#### Punti di ristoro

Per i punti di ristoro di cui all'art. 10 del D.P.G.R. n° 228/94, indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, l'indice fondiario è fissato come segue:

A) Entro i 3000 mt dal mare 0,05 mc/mq

B) Oltre i 3000 mt dal mare 0,10 mc/mq

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di Ha 3; in tal caso quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di Ha 3 vincolata al punto di

ristoro, va aggiunta quella minima di Ha 3 al fondo agricolo.

Ai fini di quanto prescritto dal comma 5 dell'art. 3 del suddetto D.P.G.R. n° 228/94, prima del rilascio della Concessione Edilizia, dovrà essere trasmesso al comune un atto che attesti che i terreni sui quali è localizzato l'intervento saranno utilizzati ai fini edificatori ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e delle presenti norme tecniche di attuazione e che, pertanto, a seguito del rilascio della Concessione Edilizia di cui si fa Menzione, non è consentito l'ulteriore loro utilizzo per addizionali interventi edificatori.

## VI - DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La presente relazione, inerente la stima di due Fondi Rustici in Agro di "Aglientu" è stata effettuata tenendo conto delle condizioni che influiscono sulla determinazione di una valutazione rispondente all'effettivo valore immobiliare.

In particolare i principali parametri di calcolo utilizzabili per la stima sono:

### 1. I valori commerciali, del mercato immobiliare locale;

Nel caso dell'immobile in oggetto hanno influito nella valutazione le previsioni urbanistiche comunali che ancora non sono in vigore ma che consentono anche al momento attuale una minima vocazione edilizia con la possibilità che nel momento dell'approvazione delle aree "sospese" dalla commissione regionale queste volumetrie lievitino in modo consistente, tenendo conto del blocco edificatorio nei Due chilometri dal mare, che darà un valore aggiunto ai terreni posti a ridosso di questi.

## VII - INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Sulla base delle informazioni avute tramite indagini effettuate presso le agenzie immobiliari, che operano in ambito locale, si è ottenuto, per terreni con le stesse caratteristiche di posizione, un valore minimo di mercato pari a € 3,00/mq, e un valore massimo di € 6,00/mq valore da considerare di larga massima e comunque valida per un fondo tipo, relativo a questo tipo di terreni.

Le quotazioni suindicate sono, evidentemente, relative a valori medi riscontrabili su tutto il territorio comunale e quindi suscettibili anche di notevoli variazioni imputabili anche a fattori diversi, quali la particolare posizione, l'altitudine, la morfologia, l'orografia, la vicinanza alle vie di comunicazione etc.

## VIII - VALUTAZIONE DEL FONDO RUSTICO

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato con il metodo sintetico-comparativo.

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico ambientali, peculiari della zona in cui il terreno si trova inserito, nonché la sua ubicazione, le caratteristiche prevalenti viene stabilito il seguente valore unitario.

### *Determinazione del valore unitario di mercato del terreno*

Per l'ottima configurazione e posizione, per la vicinanza alle vie di comunicazione e alle spiagge del litorale, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter attribuire al terreno due distinte valutazioni per i terreni in esame:

un valore di € 5/mq per i terreni propriamente agricoli e un valore di € 6,00/mq, per i terreni che secondo le previsioni potrebbero avere anche una notevole capacità edificatoria, che al momento non si può ancora stimare visti i tempi della Burocrazia, e dalle diverse scelte urbanistiche che attualmente sono in esame presso gli uffici regionali, nell'ipotesi pregiudiziale che l'appezzamento di terreno risulti, in ogni caso, libero, da affittanze e da ogni vincolo od onere.

Superficie Terreno "tipo A": mq 280.258,00 x € 5,00 = € 1.401.290,00;

Superficie Terreno "tipo B": mq 208.873,00 x € 6,00 = € 1.253.238,00;

**VALORE TERRENI.** = € (2.654.528,00 )

**VALORE TERRENO** = € ( 2.655.000,00 ) ( In cifra tonda )

**DOCUMENTI ALLEGATI IN ORIGINALE:**

- 6) *Certificato di Destinazione Urbanistica;*
- 7) *Visure Catastali*





## CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I per la fiducia accordatami ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto.

Gli immobili oggetto della presente relazione di consulenza sono un Appartamento residenziale in Santa Teresa di Gallura, via Umbria, un terreno con destinazione Agricola in località "Porto Pozzo" Comune di Santa Teresa di Gallura, e due terreni in Agro di Aglientu parte con destinazione urbanistica Agricola e parte con destinazione urbanistica Turistica, ma attualmente le zone turistiche sono paragonabili alle zone agricole per il mancato parere di conformità degli uffici regionali al Piano Urbanistico Comunale di Aglientu per le zone a destinazione turistica.

Da quanto sopra, emerge pertanto che il valore di mercato degli immobili di proprietà del fallimento "Resvitur Realizzazione Sviluppi Turistici S.r.l." è il seguente:

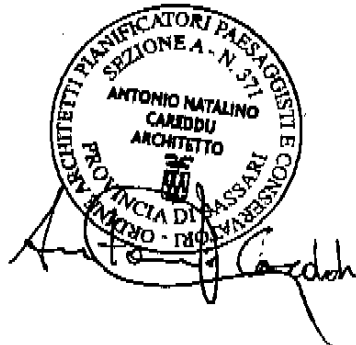
VALORE U.I. Via Umbria Santa Teresa di Gallura	= € 175.000,00
VALORE TERRENI SITI IN AGRO di Santa Teresa di Gallura	= € 922.000,00
VALORE TERRENI SITI IN AGRO di Aglientu	= € 2.655.000,00
TOTALE	= € 3.752.000,00

Il valore di €3.752.000,00 (diconsi Euro Tremilionisettecentocinquantaduemilaeuro/00) in cifra tonda, così ottenuto, è sicuramente quello attribuibile all'immobile in termini patrimoniali.

Pertanto avendo assolto il mandato affidatomi dalla S.V.I., rassego la presente relazione, redattain 19 pagine e completa degli allegati (qui appresso elencati), e resto a disposizione per qualunque chiarimento in merito.

Olbia, 23 Settembre 2005

Il Consulente Tecnico  
Arch. Antonio Natalino Careddu

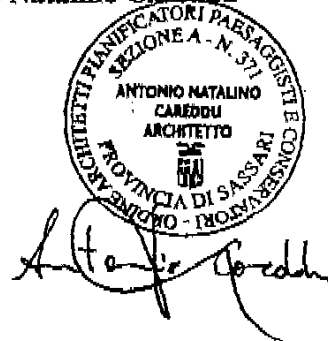


**ALLEGATI**

- 1) **Copia Licenza Edilizia Appartamento in Santa Teresa di Gallura;**
- 2) **Copia Certificato di Abitabilità Appartamento in Santa Teresa di Gallura;**
- 3) **N.C.T. Visure Catastali;**
- 4) **Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Aglientu;**
- 5) **Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Santa Teresa di Gallura.**

**Olbia, 23 Settembre 2005**

**Il Consulente Tecnico  
Arch. Antonio Natalino Careddu**



## FALLIMENTO RESVITUR REALIZZAZIONE SVILUPPI TURISTICI Srl

Giudice Delegato: Dott. Bartolomeo Quattraro

Curatore: Dottorssa Angelo Campochiaro

Perito estimatore nominato dal Giudice Delegato: Arch. Antonio Natalino Careddu

A seguito di un controllo effettuato successivamente alla consegna della perizia in oggetto, si è riscontrato un errore materiale nell'identificazione catastale dell'immobile oggetto di perizia identificato nella scheda n° 1.

I dati catastali sono errati ma la valutazione è stata effettuata sull'appartamento di proprietà RESVITUR S.r.l., per cui si ritiene di inviare la scheda n° 1 corretta con gli esatti dati catastali da allegare alla perizia.

Allego La nuova Misura catastale effettuata il 25/09/2006.

### INTEGRAZIONE ALLA SCHEDA N. 1

#### APPARTAMENTO VIA UMBRIA INTERNO "6".

#### I - UBICAZIONE E NOTE GENERALI

L'immobile oggetto della Perizia si trova all'interno del centro abitato di Santa Teresa di Gallura a ridosso del centro storico, lungo la strada che porta a Capo Testa, in posizione sopraelevata rispetto al Centro Storico con una notevole panoramicità sull'area circostante (Porto Spiaggia della Rena Bianca raggiungibile dopo un breve tragitto anche a piedi, e ampio panorama verso Le Bocche di Bonifacio e sulle coste Corse).

#### II - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

##### Nuovo Catasto Catasto Urbano 1312 Comune di Santa Teresa di Gallura

N	Foglio	Particella	sub	zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita Euro
1	2	727	4	1	A/2	U	6 vani	56	790,18

#### III - INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO E AUTORIZZAZIONI

Dopo gli accertamenti effettuati presso il "SETTORE EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA" del Comune di Santa Teresa di Gallura si è accertato che l'intero immobile di cui fa parte l'unità residenziale oggetto della presente perizia di stima è stato realizzata tra il 1976 e il 1978, conseguentemente al rilascio della Licenza Edilizia da parte del Comune di Santa Teresa di Gallura, n.1348 del 26/10/1976 (come da allegato), su richiesta del Signor Abeni Giuliano rappresentante della Società "Gruppo Penta Sardegna". L'immobile è dotato di Certificato di Abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Santa Teresa di Gallura il 09/01/1979 (come da allegato).

In Seguito a ricerche effettuate presso il "SETTORE EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA" del Comune di Santa Teresa di Gallura non risultano esistere pratiche di Condono edilizio per l'appartamento oggetto di perizia.

#### IV - CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

<b>Destinazione d'uso:</b>	<b>Civile Abitazione;</b>
<b>Superficie Commerciale:</b>	<b>mq 87,50</b>
<b>Terrazze e portici:</b>	<b>mq 19,60;</b>
<b>Stato delle opere:</b>	<b>Ultimate;</b>
<b>Solidità edificio:</b>	<b>Buona;</b>
<b>Stato di manutenzione:</b>	<b>Discreta;</b>
<b>Finiture adottate:</b>	<b>Discrete;</b>

#### V - DISTRIBUZIONI INTERNE E DESCRIZIONE PARTICOLARE

Lo stato di consistenza del fabbricato, a seguito di sopralluogo compiuto dal sottoscritto, ha evidenziato quanto segue:

L'unità immobiliare, del tipo a schiera ed è a destinazione residenziale, ed è così composta:

Accesso dalla scala interna sulla zona giorno composta dal Pranzo Soggiorno, da cui si accede al piccolo cucinotto, e tramite un'ampia porta finestra alla veranda coperta, con vista panoramica sul Golfo di Santa Teresa di Gallura.

Tramite ampio disimpegno si accede alla zona notte composta da una camera da letto matrimoniale, una camera da letto doppia, una camera da letto singola, un bagno e un ripostiglio, completa il tutto un ampio balcone a cui si accede tramite la camera da letto doppia.

Per problemi della proprietà non si è potuto accedere all'interno dell'immobile, pertanto si può esprimere un valore di stima che si rifà alla posizione dell'immobile e al valore del mercato immobiliare locale per appartamenti simili, non tenendo conto d'eventuali migliorie che potrebbero essere state eseguite nell'appartamento

#### VI - IMPIANTI

"(Il fabbricato è dotato di tutti gli allacciamenti alle reti idriche, elettriche e telefoniche.

#### VII - OSSERVAZIONI E STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione dell'edificio alloggi è in generale discreto, ma sono necessari sicuramente interventi di manutenzione ordinaria per sopperire all'incuria degli ultimi anni.

#### VIII - FATTORI DI CRITICITÀ

Nell'appartamento sono necessarie in generale opere di manutenzione ordinaria. Ma sicuramente è abitabile immediatamente.

#### IX - DIFFORMITÀ DAL PROGETTO

La situazione di fatto è sommariamente rispondente alla situazione di diritto conseguente alle concessioni

#### X - SUPERFICI E VOLUMI

S.U.A	69,45 mq.
Volume totale	262,50 mc.
Sup. Coperta	103,43 mq.

## XI - DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La presente relazione inerente la stima di un fabbricato ubicato in Santa Teresa di Gallura, Via Umbria", di proprietà del Fallimento "Resvitur Realizzazione Sviluppo Turistici S.r.l." è stata effettuata tenendo conto delle condizioni che influiscono sulla determinazione di una valutazione rispondente all'effettivo valore immobiliare.

In particolare i principali parametri di calcolo utilizzabili per la stima sono:

### 1. I valori commerciali, del mercato immobiliare locale;

La felice ubicazione dell'immobile all'interno del centro abitato di Santa Teresa di Gallura, fa sì che l'immobile abbia una buona valutazione nell'ipotesi di una compravendita nel breve periodo

Si procede, ora alla determinazione del più probabile valore di mercato con il metodo sintetico-comparativo.

## XII - VALORE DI MERCATO:

Sulla base delle informazioni ottenute tramite un'indagine di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari, che operano in ambito locale, per immobili con le stesse caratteristiche, si è ottenuto per la superficie residenziale il seguente valore medio di mercato, pari a € 1800,00/mq;

Mentre per le superfici accessorie si è assunto un valore pari al 50% del valore della superficie residenziale ovvero € 900,00/mq.

Il valore dell'unità immobiliare così ottenuto alla data del 23 Settembre 2005

Superficie Residenziale:      mq 87,50 x € (1800,00) = € 157.500,00  
Superfici accessorie:      mq 19,60 x € (900,00) = € 17.640,00

VALORE U.I.      =    € (175.140,00 )

VALORE U.I.      =    € (175.000,00 )      ( In cifra tonda )

### ELABORATI GRAFICI DI RIFERIMENTO:

- *Planimetria generale con ubicazione*
- *Piante piano primo*

### DOCUMENTI ALLEGATI IN FOTOCOPIA:

- 1) *Visure catastali;*
- 2) *Copia Licenza Edilizia n.1348 del 26/10/1976 ;*
- 3) *Copia Licenza di Abitabilità e usabilità del 09/01/1979.*

Cordiali saluti

OLBIA 27/09/2006



Il Consulente Tecnico  
Antonio Natalino Careddu

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

### INTEGRAZIONE ALLA SCHEDA N.3

In seguito a una nuova analisi si è deciso di stimare i terreni siti nel comune di Aglientu separatamente allo scopo di rendere più appetibile il loro acquisto, allo scopo si considereranno due lotti distinti, il primo lotto sarà composto dai terreni identificati catastalmente al foglio 20 Particelle 26, 27, 28, 29, 30, 157, 160, 164 di mq 465.280, questo lotto ha nel Piano Urbanistico Comunale diverse destinazioni d'uso una propriamente turistica, e una agricola e per tale motivo la valutazione terrà conto di questo e divideremo i terreni di tipo "A" e di tipo "B". Sono confermate tutte le analisi che hanno portato la formazione del prezzo di vendita in 5,00 Euro al metro quadro per i terreni di tipo "A" e di 6.00 Euro al metro quadro per i terreni di tipo "B".

**Per il secondo lotto di terreno facente parte del comune di Aglientu bisogna fare una breve cronistoria:**

In origine il lotto era composto da un fabbricato rurale e dai terreni identificati catastalmente al Foglio 30 Mappali 21 di mq 36.846 e mappale 62 di mq 241.

Successivamente con una scrittura privata la proprietà cedeva il mappale 62 di mq 241 fabbricato rurale e una parte del mappale 21 per arrivare a 9000 mq di terreno, senza definire i nuovi confini.

In seguito venne dato incarico ad un professionista di effettuare il frazionamento del Mappale 21 allo scopo di definire i terreni da assegnare alla signora Bragantini Silvia.

Il frazionamento venne depositato il 14/05/2001 dal Geometra Paolo Bazzu e il lotto di terreno venne catastalmente identificato come: Foglio 30 Mappali 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 160.

Successivamente i Mappali identificati al Foglio 30 mappali 154, 155, 156, 159, 160, per un totale di mq 8.749 sono stati stralciati dalla perizia perché facenti parte della causa RESVITUR S.r.l. Bragantini Silvia.

Pertanto il Lotto di terreno oggetto di perizia è identificato catastalmente al foglio 30 mappali 153, 157, 158, 161, pari a mq 24.523.

Tali terreni sono identificati dallo strumento urbanistico comunale come terreni di tipo "E2", assimilabili ai terreni di tipo "A" pari a 5.00 Euro al metro quadro.

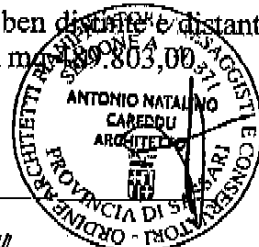
## TERRENI SITI IN AGRO DI AGLIENTU

### I - UBICAZIONE E NOTE GENERALI

Aglientu, è un piccolo borgo alle pendici del Monte Limbara ad un'altezza di 417 msl che si estende sino alla fascia costiera, di circa 5.000 abitanti suddivisa nel centro principale con un'economia legata all'agricoltura e alla pastorizia, e tre piccoli insediamenti turistici fra Vignola, Portobello e Rca Majore, posti sul litorale con un prevalente utilizzo estivo.

Con lo sviluppo turistico avvenuto a partire dagli anni sessanta nella vicina "Costa Smeralda" anche il comune di "Aglientu" è stato interessato dallo sviluppo turistico che ha contagiato l'intero Nord Est della Sardegna con uno sviluppo urbano che ha interessato prevalentemente la sua fascia costiera, con uno sfruttamento non intensivo ma caratterizzato dalla salvaguardia delle coste.

I terreni oggetto della presente relazione tecnica sono situati nelle vicinanze del centro d'Aglientu a circa 5 Km dal mare e sono suddivisi in due zone ben distinte e distanti tra loro, con diverse destinazioni urbanistiche, con una superficie pari a mq 24.523,00.



Identificativi Catastali U.T.E. Sassari:  
COMUNE DI AGLIENTU:

Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
20	164/2	2	-	19	Area urbana		140 mq	

Catasto terreni H848 Comune di Aglientu									
Foglio	Particella	ha	are	ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Qualità	Classe	Zona PUC
FOGLIO 20									
20	26	10	67	19	4,75	55,12	Pascolo	4	F13
20	27		24	82	1,28	0,64	Pascolo	4	E 2
20	28	11	34	56	29,30	11,72	Pascolo	5	E 2
20	29	13	96	97	36,07	14,43	Pascolo.	5	E 2
20	30		13	10	0,68	0,34	Pascolo	4	F 13
20	157	10	08	44	52,08	26,04	Pascolo	4	F 13
20	160		06	32	0,49	0,33	Pascolo	3	E4
Superficie totale mq. 465.280									

Catasto terreni H848 Comune di Aglientu									
Foglio	Particella	ha	are	ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Qualità	Classe	Nota
FOGLIO 30									
30	153	2	27	03	5,86	3,35	Pascolo	5	E 2
30	157		01	06	0,03	0,01	Pascolo	5	E2
30	158		15	63	0,40	0,16	Pascolo	5	E2
30	161		01	51	0,04	0,02	Pascolo	5	E2
Superficie totale mq. 24.523									

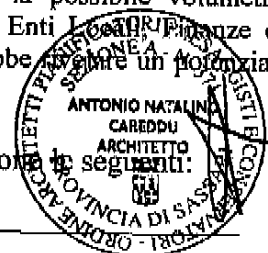
### III - INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO E AUTORIZZAZIONI

Dopo gli accertamenti effettuati presso "L'UFFICIO TECNICO" del Comune di Aglientu si è accertato che i terreni oggetto della presente perizia hanno destinazioni urbanistiche differenti secondo le previsioni del PIANO URBANISTICO COMUNALE del Comune di Aglientu, e sono suddivise in zona "E2" e "E4.4" (Agricole), ed in zone "F13" (Insediamenti turistici).

La zona "F13" è attualmente sospesa in attesa di un definitivo giudizio di coerenza da parte dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica".

Per tale motivo la valutazione non prende in considerazione la possibile volumetria ammissibile nel caso che la decisione dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica sia quella di confermare il blocco delle zone "F", ma si potrebbe avere un potenziale valore aggiunto per i terreni in oggetto

Le Previsioni del Piano Urbanistico Comunale su tali terreni sono le seguenti:



ARCH. ANTONIO NATALINO CAREDDU

Zona "F13" destinata agli insediamenti turistici, in aree assoggettate a pianificazione attuativa unitaria mediante Piano di Lottizzazione convenzionato (art.21, comma 1, lettera b, L.R. n° 45/89), nel rispetto delle norme stabilite dal D.A. n° 2266/U/83 per le zone territoriali Omogenee "F".

Zona Agricola "E2" Destinata all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno nella fascia oltre i 3000mt dal mare, con i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità fondiario non maggiore di	0,03 mc/mq;
Altezza massima edifici non maggiore di mt 6,4;	
superficie di intervento non inferiore a	10.000 mq;
Altezza massima	mt 7,5;
Distacco confini e dal ciglio stradale	mt 10,00

- Per gli edifici diversi da quelli residenziali si applicano i seguenti indici massimi:
- A) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti classificati come industriali: 0,20 mc/mq.
  - B) Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali: 0,01 mc/mq;
  - C) Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale: 0,10 mc/mq.

Ai fini edificatori la superficie minima è in via generale stabilita in ha 1.00.00 salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti terricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0.50.00.

#### Agriturismo

È consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale o ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica.

Qualora venga richiesta la Concessione Edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.

Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc.: le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.

Il Concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto, e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

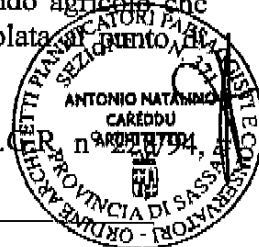
#### Punti di ristoro

Per i punti di ristoro di cui all'art. 10 del D.P.G.R. n° 228/94, indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, l'indice fondiario è fissato come segue:

- A) Entro i 3000 mt dal mare 0,05 mc/mq
- B) Oltre i 3000 mt dal mare 0,10 mc/mq

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di Ha 3; in tal caso quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di Ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di Ha 3 al fondo agricolo.

Ai fini di quanto prescritto dal comma 5 dell'art. 3 del suddetto D.P.





ARCH. ANTONIO NATALINO CAREDDU

senso delle vigenti disposizioni di legge e delle presenti norme tecniche di attuazione e che, pertanto, a seguito del rilascio della Concessione Edilizia di cui si fa menzione, non è consentito l'ulteriore loro utilizzo per addizionali interventi edificatori.

## VI - DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La presente relazione, inerente la stima di due Fondi Rustici in Agro di "Aglientu" è stata effettuata tenendo conto delle condizioni che influiscono sulla determinazione di una valutazione rispondente all'effettivo valore immobiliare.

In particolare i principali parametri di calcolo utilizzabili per la stima sono:

### 1. I valori commerciali, del mercato immobiliare locale;

Nel caso dell'immobile in oggetto hanno influito nella valutazione le previsioni urbanistiche comunali che ancora non sono in vigore ma che consentono anche al momento attuale una minima vocazione edilizia con la possibilità che nel momento dell'approvazione delle aree "sospese" dalla commissione regionale queste volumetrie lievitino in modo consistente, tenendo conto del blocco edificatorio nei Due chilometri dal mare, che darà un valore aggiunto ai terreni posti a ridosso di questi.

## VII - INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Sulla base delle informazioni avute tramite indagine effettuata presso le agenzie immobiliari, che operano in ambito locale, si è ottenuto, per terreni con le stesse caratteristiche di posizione, un valore minimo di mercato pari a € 3,00/mq, e un valore massimo di € 6,00/mq valore da considerare di larga massima e comunque valida per un fondo tipo, relativo a questo tipo di terreni.

Le quotazioni suindicate sono, evidentemente, relative a valori medi riscontrabili su tutto il territorio comunale e quindi suscettibili anche di notevoli variazioni imputabili anche a fattori diversi, quali la particolare posizione, l'altitudine, la morfologia, l'orografia, la vicinanza a vie di comunicazione etc.



## VIII - VALUTAZIONE DEL FONDO RUSTICO

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato con il metodo sintetico-comparativo.

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico ambientali, peculiari della zona in cui il terreno si trova inserito, nonché la sua ubicazione, le caratteristiche prevalenti viene stabilito il seguente valore unitario.

### *Determinazione del valore unitario di mercato del terreno*

Per l'ottima configurazione e posizione, per la vicinanza alle vie di comunicazione e alle spiagge del litorale, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter attribuire al terreno due distinte valutazioni per i terreni in esame:

un valore di € 5/mq per i terreni propriamente agricoli e un valore di € 6,00/mq, per i terreni che secondo le previsioni potrebbero avere anche una notevole capacità edificatoria, che al momento non si può ancora stimare visti i tempi della Burocrazia, e dalle diverse scelte urbanistiche che attualmente sono in esame presso gli uffici regionali, nell'ipotesi pregiudiziale che l'appozzamento di terreno risulti, in ogni caso, libero, da affittanze e da ogni vincolo od onere.

**TERRENI IDENTIFICATI CATASTALMENTE AL FOGLIO 20 MAPPALI 27, 28, 29, 160, IDENTIFICATI DAL PUC COME TERRENI DI TIPO AGRICOLO (E).**

Lotto 1 superficie Terreno "tipo A": mq 256.267,00 x € 5,00 = € 1.281.335,00;

**TERRENI IDENTIFICATI CATASTALMENTE AL FOGLIO 20 MAPPALI 26, 30, 157, 162 IDENTIFICATI DAL PUC COME TERRENI DI TIPO TURISTICO (F).**

Lotto 1 superficie Terreno "tipo B": mq 209.013,00 x € 6,00 = € 1.254.078,00;

**TERRENI IDENTIFICATI CATASTALMENTE AL FOGLIO 30 MAPPALI 153, 157, 158, 161 IDENTIFICATI DAL PUC COME TERRENI DI TIPO AGRICOLO (E 2).**

Lotto 2 superficie Terreno "tipo A": mq 24.523,00 x € 5,00 = €  
**122.615,00;**

**VALORE TERRENI = € (2.658.028,00 )**

**VALORE TERRENO = € (2.658.000,00) ( In cifra tonda )**

### **DOCUMENTI ALLEGATI IN ORIGINALE:**

- 6) *Certificato di Destinazione Urbanistica;*
- 7) *Visure Catastali*



## INTEGRAZIONE ALLE CONCLUSIONI

In seguito a verifiche effettuate successivamente alla consegna della perizia in oggetto come già evidenziato nelle schede n° 2 e n° 3, il valore degli immobili è variato e allo scopo si inviano le seguenti conclusioni:

### CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I per la fiducia accordatami ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto.

Gli immobili oggetto della presente relazione di consulenza sono un **Appartamento residenziale in Santa Teresa di Gallura, via Umbria, un terreno con destinazione Agricola in località "Porto Pozzo" Comune di Santa Teresa di Gallura, e due terreni in Agro di Aglientu parte con destinazione urbanistica Agricola e parte con destinazione urbanistica Turistica**, ma attualmente le zone turistiche sono paragonabili alle zone agricole per il mancato parere di conformità degli uffici regionali al Piano Urbanistico Comunale di Aglientu per le zone a destinazione turistica.

Da quanto sopra, emerge pertanto che il valore di mercato degli immobili di proprietà del fallimento "Resvitur Realizzazione Sviluppi Turistici S.r.l." è il seguente:

VALORE U.I. Via Umbria Santa Teresa di Gallura	=	€ 175.000,00
VALORE TERRENI SITI IN AGRO di Santa Teresa di Gallura	=	€ 894.000,00
VALORE TERRENI SITI IN AGRO di Aglientu	=	€ 2.658.000,00
<b>TOTALE</b>	=	<b>€ 3.727.000,00</b>

Il valore di €3.727.000,00 (diconsi Euro Tremilionisettecentoventisetteemila/00) in cifra tonda, così ottenuto, è sicuramente quello attribuibile all'immobile in termini patrimoniali.

Pertanto avendo assolto il mandato affidatomi dalla S.V.I., rassegno la presente relazione, redattain 19 pagine e completa degli allegati (qui appresso elencati), e resto a disposizione per qualunque chiarimento in merito.

Olbia, 20 Novembre 2006

Il Consulente Tecnico  
Arch. Antonio Natalino Careddu

