

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione Tecnica

Esecuzione Immobiliare N° 375/2007

Promossa da

(Creditore procedente)

(Creditori intervenuti)

Contro

(Debitore esecutato)

Cagliari

Il C.T.U.

P.E. Roberto Corona

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Flaminia Ielo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1 - PREMESSA

Con decreto di nomina del 01 marzo 2022, la S.V.I. nominava lo scrivente Perito Edile Roberto Corona, iscritto all'Albo dei Periti Industriali della Provincia di Cagliari, con specializzazione in Edilizia, al n. 1203, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura Esecutiva N.375/2007, promossa da

(Creditore procedente) e
(Creditori intervenuti)
contro (Debitore esecutato) e quindi del mandato, di seguito
esposto, con la richiesta di restituire le indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti.

Nella stessa ordinanza sono stati, inoltre, assegnati i termini per la consegna della relazione. Detti termini sono variati con le ulteriori udienze, per cui il nuovo termine è stato fissato per il giorno 21 maggio 2024.

Nello stesso decreto veniva disposto, infine, il giuramento del CTU in cancelleria.

In data 07/03/2022 lo scrivente C.T.U. provvedeva ad accettare l'incarico e prestare il giuramento di rito.-

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Sottoscritto il verbale di accettazione, entro il termine fissato, in data 7 marzo 2022 ho iniziato le operazioni peritali ricostruendo l'elenco delle particelle oggetto di esecuzione. Per far ciò ho dapprima reperito gli atti del fascicolo della procedura esecutiva in argomento e poi copia della dimostrazione del frazionamento approvato (prot. 2323 del 10/10/1987), le mappe catastali di visura, e le visure catastali dalla piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Cagliari.

Successivamente in data 06 maggio 2022 ho inoltrato richiesta di accesso agli atti e rilascio del CDU al Comune di Sarroch. Ho nel frattempo preso contatti con l'I.V.G., custode del bene, per il sopralluogo così da visionare lo stato dei luoghi e documentare fotograficamente lo stato di fatto. Durante il sopralluogo, effettuato il 22/07/2022, ho accertato la presenza di uno sbarramento sul Rio Gutturu S'Inferu, che ha determinato la formazione di uno specchio acqueo, il quale interessava i terreni oggetto di esecuzione immobiliare distinti al foglio 41 del Comune di Sarroch mappali 8,9,38,39,779 e 530 (parte).

Stante la situazione, ho ritenuto opportuno effettuare idonei accertamenti e quindi inoltrare formale richiesta alla Regione Sardegna – Ufficio Lavori Pubblici ex Genio Civile per comprendere se tale specchio acqueo avesse le caratteristiche di acqua pubblica (art. 822 del codice civile) e se, nello stesso ex Genio Civile, fossero presenti documenti circa la sua realizzazione, ovvero la presenza di autorizzazioni.

Il Genio Civile, con nota del 02/08/2022, ha risposto comunicandomi che tale specchio acqueo non risultava inserito nell'elenco delle acque pubbliche, ma poteva esserlo. Mi ha comunicato, inoltre, che tale specchio acqueo è stato realizzato abusivamente tra gli anni 50 e 60, e che in data 09/11/2018 la stazione forestale di V.A. di Pula ha individuato il trasgressore ed ha elevato un verbale.

Successivamente l'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Sardegna, a seguito dei solleciti e mancati riscontri del trasgressore, ha emesso l'ordinanza 6/2019 con la quale imponeva al trasgressore il pagamento della Sanzione di €. 5.000,00 e la demolizione a proprie spese dello sbarramento entro 12 mesi.

Nel frattempo, a seguito del rilascio del CDU da parte del Comune di Sarroch, ho appreso che le aree oggetto di esecuzione ricadevano, secondo il P.U.C. Vigente, in zona F2 – (Zona Turistica) e G13, mentre il mappale 530 ricade interamente in zona G13 (Zona Servizi Generali). Dalle ulteriori informazioni assunte all'ufficio tecnico del Comune di Sarroch, ho appreso che le stesse facevano parte del piano di lottizzazione “Cala Zavorra”, ormai decaduto, e dell'area del Porto di Perd'e Sali (mappale 530).

Stante la situazione ho ritenuto doveroso far presente alla S.V., con nota del 08/08/2022, la situazione accertata.

Nell'udienza del 29/09/2022 la S.V. Disponeva il deposito di una relazione sulla situazione in essere, da parte dello scrivente CTU, e rinviava l'udienza al 23 febbraio 2023.

Con relazione del 26/10/2022, facevo presente la situazione di fatto ed in particolare:

- *che dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato, e dalle notizie acquisite al Comune di Sarroch, risulta che le aree oggetto della procedura esecutiva ricadono, in alcuni casi totalmente ed in altri parzialmente, in zona territori costieri - fascia dei 300 mt.*
- *che dagli atti del fascicolo ho accertato che con deliberazione n. 10 del 28/03/2001 il consiglio Comunale ha approvato una variante non sostanziale al piano di lottizzazione “Cala Zavorra”, presentato congiuntamente da* e

- che la succitata delibera prevedeva la traslazione dei volumi privati, pubblici e servizi per campeggio oltre i 300 metri dalla batigia;
- che detta traslazione era elemento indispensabile per l'attuazione del piano sopra menzionato;
- che quanto sopra veniva poi ratificato con la convezione del 14/01/2005 repertorio n.150203 raccolta n.27602 del notaio Dott. Enrico Dolia;
- che al momento il piano è decaduto;
- che i predetti beni pignorati, ubicati nella fascia dei 300 metri dalla batigia, ricadenti urbanisticamente in zona urbanistica "F" (Piani attuativi già convenzionati), sono al momento **non edificabili**.

Ed inoltre, in breve, che durante il sopralluogo ho accertato la presenza di uno sbarramento che di fatto forma uno specchio acqueo per il quale la regione Sardegna - Assessorato Lavori Pubblici (EX Genio Civile) ha disposto al demolizione dello sbarramento, e che pertanto:

- alla luce di quanto emerso risulta necessario, per la determinazione del valore degli immobili pignorati, stabilire preliminarmente i costi delle opere necessarie da realizzare per l'eliminazione dello sbarramento;
- che per far questo è necessario effettuare un minuzioso calcolo idraulico, il quale esula dalle competenze tecniche dello scrivente, e stabilire la soluzione più idonea e meno dispendiosa, per soddisfare quanto richiesto nell'ordinanza emessa dall'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Sardegna;

e quindi la nomina di un collaboratore per la determinazione di quanto sopra.

L'udienza disposta per il 23/02/2023 è stata spostata poi al 10/10/2023.

Nell'udienza del 10/10/2023 la S.V. disponeva "l'esperto prosegua l'attività di indagine in collaborazione con il perito di opere idrauliche laureato in ingegneria al fine di comprendere l'origine, la regolarità ed eventualmente il costo di bonifica dello spettro di acqua presente che insiste sul terreno pignorato;" e rinviava l'udienza al 21.5.2024, ore 12.00.

Preso atto della disposizione ho proseguito le indagini, con il perito di opere di idrauliche, sia presso il Comune di Sarroch sia presso l'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Sardegna, sia presso l'Assessorato Regionale Tutela Paesaggio della Regione Sardegna, sia presso l'Assessorato Regionale degli Enti Locali - Finanze e Urbanistica della Regione Sardegna.

Relativamente a quest'ultima indagine si fa presente che la stessa si è resa

necessaria a seguito dell'emanazione del **decreto n. 2 prot. 1350 del 23/02/2024** dell'Assessore agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Sardegna, avente per oggetto:

“Art. 6, comma 1-ter, della legge regionale 25 novembre 2004, n. 8 –Indirizzi applicativi sui criteri per il calcolo della capacità insediativa e delle volumetrie pianificabili nelle zone turistiche F costiere in sede di adeguamento dei Piani urbanistici comunali al Piano paesaggistico regionale e sulle caratteristiche paesaggistiche delle aree utilizzabili – Prima parte.”

Ho inoltre eseguito nuovamente i sopralluoghi e provveduto a richiedere un nuovo CDU al Comune di Sarroch.

Tutto ciò esposto provvederò di seguito a rispondere ai quesiti, anche per punti, posti dalla S.V.I. secondo l'ordine richiesto.-

3 - RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO N.1

- DOMANDA

a) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato **indicando dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- RISPOSTA

A seguito dell'accesso, provvederò a descrivere gli immobili secondo le indicazioni del quesito.

Le aree oggetto di esecuzione sono poste nel Comune di Sarroch (CA), in località “Perde Sali”, nelle immediate vicinanze del mare e del porto di Perd'e Sali. Le stesse sono libere e prive di fabbricati.-

Detti terreni sono catastalmente distinti nel seguente modo, con la seguente superficie, dati ed intestazione catastale.

Foglio	MAPPALI originari oggetto di esecuzione	MAPPALI individuazione attuale	SUPERFICIE mq	PROPRIETA'	PERCENTUALE PROPRIETA'
41	8 – ex 8a	8	6394		1000/1000
	9 – ex 9a	9	8280		1000/1000

530 – ex 11 – ex 11a	530	7781	1000/1000
38	38	9910	1000/1000
39 – ex 39a	39	2040	1000/1000
565* – ex 15h	565*	(645)*	1000/1000*
779 – ex 11g	779	10936	1000/1000
1230 – ex 782 – ex 11a	1230	2300	1000/1000
TOTALE		48.286	
SUPERFICIE EFFETTIVA (escluso mappale 565) – Vedi motivazioni nella descrizione successiva		47.641	

La superficie totale è di mq 48.286 ma quella complessiva disponibile così come desumibile dalla tabella sovrastante, è di complessivi mq 47.641. In merito alla superficie devo preliminarmente precisare che questa è superficie nominale (superficie desunta dalle visure catastale). Nessuna determinazione dei confini e misurazione della superficie reale è stata fatta in quanto tale operazione esula dal mandato conferito.

I mappali 8,9,38,39,530,779 costituiscono un lotto contiguo, confinante con strada individuata catastalmente dai mappali 532,780,777, 784, nonché con i mappali 783,788,787,786,7,535,536,537,538,539,546,555,850,1260,844,852,1323, 1322.-

Il mappale 1230 è separato dal precedente lotto contiguo da una strada di lottizzazione (strada di lottizzazione "Cala Zavorra"). Detto mappale 1230 confina, per l'appunto, con detta strada individuata con i mappali 532 e 780, nonché con i mappali 781,534,1031, 1231.

Il mappale 565, staccato dai precedenti, è ubicato all'interno del porto di Perd'e Sali e confina con i mappali 570,1307, 20 e 499 (via del porto), nonché con il fabbricato 1026.-

Relativamente alla loro descrizione, per le loro peculiarità oggettive, gli immobili oggetto di esecuzione possono essere suddivisi in tre gruppi.

Il primo gruppo composto dai mappali 8,9,38,39,530,779. Il secondo dal mappale 1230 ed il terzo dal mappale 565.

Il primo gruppo di immobili, costituito dai mappali 8,9,38,39,779, è caratterizzato da uno sbarramento in terra posto a ridosso della strada di lottizzazione il quale crea, di fatto, un vaso artificiale realizzato abusivamente tra gli anni cinquanta e sessanta. Detto vaso occupa i mappali 8,9,38,39,779 e 530 in parte. Per detto vaso la Regione Sardegna – Assessorato ai Lavori Pubblici ha emesso l'ordinanza 6/2019 con la quale ha imposto la messa in pristino dello sbarramento ovvero il ripristino dello sbocco a mare del Rio Gutturu S'Inferu.

Dette aree, al momento del sopralluogo, risultavano incolte con vegetazione sparsa di tipo spontaneo di vario genere (Vedi allegato 1).

Il mappale 1230, invece, si trova a ridosso del mare e si presenta, anch'esso, incolto con vegetazione sparsa di tipo spontaneo di vario genere.

Il mappale 565 è ubicato, invece, all'interno del porto e ne è parte integrante. Detta area è utilizzata quale parcheggio per le imbarcazioni (Vedi allegato n.1).

Considerato l'utilizzo del mappale 565 ho ritenuto opportuno svolgere ulteriori indagini. Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Sarroch ho potuto rilevare che dallo schema di convenzione attuativa del Piano particolareggiato dell'area Portuale di Perd'e Sali, del 29/11/2002, allegato alla deliberazione del C.C. n.37, detto mappale 565 (Vedi allegato n.4.4) risulta fra le aree da cedere da parte della società “ ”. Dalla ricerca effettuata nel Comune di Sarroch non risulta, comunque, alcun atto definitivo della convenzione, ovvero alcuna convenzione redatta e registrata da parte del notaio.

QUESITO N.2

- DOMANDA

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del

bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

-RISPOSTA

Per quanto accertato, posso affermare che gli immobili ricadono nel caso c) ovvero i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

QUESITO N.3

- DOMANDA

1) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- RISPOSTA

Relativamente a questo quesito ritengo opportuno, fatti anche gli opportuni accertamenti, riportare dapprima quanto integralmente descritto nel CDU rilasciatomi dal Comune di Sarroch e successivamente fare ulteriori precisazioni.

Dal CDU rilasciato dal comune di Sarroch risulta che le aree in oggetto hanno la seguente destinazione urbanistica:

1) Il mappale Foglio: 0041 Numero: 00008

- *Ricade parzialmente in zona F_2 - Zona Turistica - Sottozona turistica per lottizzazioni convenzionate, disciplinata dall'art. 53 delle N.T.A. del P.U.C. vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 11.02.2002.*
- *Ricade parzialmente in zona F_3 - Zona Turistica - Sottozona turistica Perd'e Sali, disciplinata dall'art. 54 delle N.T.A. del P.U.C. vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 11.02.2002.*
- *Ricade parzialmente in zona Territori costieri fascia 300 metri - Individuazione, indicativa, della fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i territori elevati sul mare, ai sensi dell' art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.*
- *Ricade interamente in zona Ambiti Paesaggisti - Nora - Aree ricadenti all'interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.*
- *Ricade parzialmente in zona Vincolo 50m Strahler - Fascia di rispetto di 50 metri sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.*

- Ricade interamente in zona2 - Aree prevalentemente residenziali (classe 2), disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica

2) Il mappale Foglio: 0041 Numero: 00009

- Ricade interamente in zona F_2 - Zona Turistica - Sottozona turistica per lottizzazioni convenzionate, disciplinata dall'art. 53 delle N.T.A. del P.U.C. vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 11.02.2002
- Ricade interamente in zona Territori costieri fascia 300 metri - Individuazione, indicativa, della fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i territori elevati sul mare, ai sensi dell' art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
- Ricade interamente in zona Ambiti Paesaggisti - Nora - Aree ricadenti all'interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del PPR.
- Ricade parzialmente in zona Vincolo 50m Strahler - Fascia di rispetto di 50 metri sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.
- Ricade interamente in zona2 - Aree prevalentemente residenziali (classe 2), disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica.

3) Il mappale Foglio: 0041 Numero: 00530

- ricade parzialmente in zona F_2 - Zona Turistica - Sottozona turistica per lottizzazioni convenzionate, disciplinata dall'art. 53 delle N.T.A. del P.U.C. vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 11.02.2002-
- ricade parzialmente in zona F_3 - Zona Turistica - Sottozona turistica Perd'e Sali, disciplinata dall'art. 54 delle N.T.A. del P.U.C. vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 11.02.2002.
- ricade parzialmente in zona G_13 - Zona Servizi Generali - Sottozona per servizi generali nell'area del porto Perd'e Sali, disciplinata dall'art. 45 delle N.T.A. del P.U.C. vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 11.02.2002.
- ricade interamente in zona Territori costieri fascia 300 metri - Individuazione, indicativa, della fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i territori elevati sul mare, ai sensi dell' art. 142

del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

- ricade interamente in zona Ambiti Paesaggisti - Nora - Aree ricadenti all'interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.
- ricade parzialmente in zona Vincolo 50m Strahler - Fascia di rispetto di 50 metri sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.
- ricade parzialmente in zona zona2 - Aree prevalentemente residenziali (classe 2), disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica.
- ricade parzialmente in zona zona3 - Aree di tipo misto (classe 3), disciplinate dalle N.T.A. Del Piano di Classificazione Acustica.

4) Il mappale Foglio: 0041 Numero: 00038

- ricade parzialmente in zona F_2 - Zona Turistica - Sottozona turistica per lottizzazioni convenzionate, disciplinata dall'art. 53 delle N.T.A. del P.U.C. vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 11.02.2002.
- ricade parzialmente in zona F_3 - Zona Turistica - Sottozona turistica Perd'e Sali, disciplinata dall'art. 54 delle N.T.A. del P.U.C. vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 11.02.2002.
- ricade parzialmente in zona Territori costieri fascia 300 metri - Individuazione, indicativa, della fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i territori elevati sul mare, ai sensi dell' art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..
- ricade interamente in zona Ambiti Paesaggisti - Nora - Aree ricadenti all'interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.
- ricade parzialmente in zona Vincolo 50m Strahler - Fascia di rispetto di 50 metri sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.
- ricade interamente in zona zona2 - Aree prevalentemente residenziali (classe 2), disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica

5) Il mappale Foglio: 0041 Numero: 00039

- ricade interamente in zona F_2 - Zona Turistica - Sottozona turistica per lottizzazioni convenzionate, disciplinata dall'art. 53 delle N.T.A. del P.U.C.

vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 11.02.2002.

- ricade interamente in zona Territori costieri fascia 300 metri - Individuazione, indicativa, della fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i territori elevati sul mare, ai sensi dell' art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
- ricade interamente in zona Ambiti Paesaggisti - Nora - Aree ricadenti all'interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.
- ricade interamente in zona2 - Aree prevalentemente residenziali (classe 2), disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica

6) Il mappale Foglio: 0041 Numero: 00565

- ricade interamente in zona G_13 - Zona Servizi Generali - Sottozona per servizi generali nell'area del porto Perd'e Sali, disciplinata dall'art. 45 delle N.T.A del P.U.C. vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 11.02.2002.
- ricade interamente in zona Territori costieri fascia 300 metri - Individuazione, indicativa, della fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i territori elevati sul mare, ai sensi dell' art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
- ricade interamente in zona Ambiti Paesaggisti - Nora - Aree ricadenti all'interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.

ricade interamente in zona3 - Aree di tipo misto (classe 3), disciplinate dalle N.T.A. Del Piano di Classificazione Acustica.

7) Il mappale Foglio: 0041 Numero: 00779

- ricade parzialmente in zona F_2 - Zona Turistica - Sottozona turistica per lottizzazioni convenzionate, disciplinata dall'art. 53 delle N.T.A. del P.U.C. vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 11.02.2002.
- ricade parzialmente in zona F_3 - Zona Turistica - Sottozona turistica Perd'e Sali, disciplinata dall'art. 54 delle N.T.A. del P.U.C. vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 11.02.2002.
- ricade interamente in zona Territori costieri fascia 300 metri - Individuazione, indicativa, della fascia della profondità di 300 metri dalla



linea di battigia anche per i territori elevati sul mare, ai sensi dell' art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

- ricade interamente in zona Ambiti Paesaggisti - Nora - Aree ricadenti all'interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.
- ricade parzialmente in zona Vincolo 50m Strahler - Fascia di rispetto di 50 metri sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.
- ricade parzialmente in zona2 - Aree prevalentemente residenziali (classe 2), disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica.
- ricade parzialmente in zona3 - Aree di tipo misto (classe 3), disciplinate dalle N.T.A. Del Piano di Classificazione Acustica.

8) Il mappale Foglio: 0041 Numero: 01230 Sviluppo Z

- ricade parzialmente in zona F_2 - Zona Turistica - Sottozona turistica per lottizzazioni convenzionate, disciplinata dall'art. 53 delle N.T.A. del P.U.C. vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 11.02.2002.
- ricade parzialmente in zona G_13 - Zona Servizi Generali - Sottozona per servizi generali nell'area del porto Perd'e Sali, disciplinata dall'art. 45 delle N.T.A del P.U.C. vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 11.02.2002.
- ricade parzialmente in zona Area mare - Limite delle aree a mare individuato dalla perimetrazione del S.I.N. del Sulcis Iglesiente Guspinese.
- ricade interamente in zona Territori costieri fascia 300 metri - Individuazione, indicativa, della fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i territori elevati sul mare, ai sensi dell' art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
- ricade interamente in zona Ambiti Paesaggisti - Nora - Aree ricadenti all'interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.
- ricade parzialmente in zona Vincolo 50m Strahler - Fascia di rispetto di 50 metri sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.
- ricade parzialmente in zona2 - Aree prevalentemente residenziali (classe 2), disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica.

- ricade parzialmente in zona3 - Aree di tipo misto (classe 3), disciplinate dalle N.T.A. Del Piano di Classificazione Acustica.

Per i mappali sopra indicati:

- L'edificabilità è regolata dalle norme settoriali in materia di edilizia.
- Ove non indicato non sono state individuate aree sottoposte a Vincolo Forestale ex RD 3267/23 art.1 art. 17 art. 54 — L. 3917/1877 — L. 991/52 come verificato attraverso le stampe allegate alla nota pervenuta a Questi Uffici dalla R.A.S. Assessorato Difesa Ambiente — Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale — Servizio Ispettorato Ripartimentale di Cagliari.
- Ove non indicato non sono state individuate aree boscate sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs. 18.05.2001 n. 227, così come verificato attraverso le stampe allegate alla nota pervenuta a Questi Uffici in data 20.03.2007 prot. n. 2330, inviata dalla R.A.S. Assessorato Difesa Ambiente — Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale — Servizio Ispettorato Ripartimentale di Cagliari.
- Si precisa che il vigente Piano Urbanistico Comunale non è adeguato al vigente Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), pertanto sono in vigore le norme di salvaguardia di detto piano.
- Ove non indicato non sussistono vincoli, oneri ed obblighi della Legge 21.11.2000 n. 353.
- Sono da intendersi salvi eventuali ulteriori vincoli di natura idrogeologica, archeologica, architettonica, espropriativa e l'eventuale perdita di volumetria realizzabile dovuta a precedenti sfruttamenti urbanistici, servitù, vincoli di competenza di altri enti e/o autorità.

Tali Mappali si trovano inoltre all'interno della perimetrazione della "Fascia Costiera" rappresentata e descritta nelle Norme Tecniche di Attuazione e nel Piano Paesaggistico Regionale approvato con Delibera G.R. n.36/7 del 05.09.2006 in ottemperanza all'art.11 della L.R. 45/89, come modificato dall'art.2 — comma 1 della L.R. 8/2004.

Vengono riportate in forma esemplificativa e non esaustiva, rimandando ad una lettura integrale della Normativa dello strumento Urbanistico Comunale, le Norme di Attuazione del Vigente P.U.C., approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 del 11.02.2002, **non ancora adeguate al sopracitato Piano Paesaggistico Regionale.**

I terreni censiti nel C.T. al Foglio 41 mappali 8,9,38,39,779 fanno parte del piano di lottizzazione "Cala Zavorra" - "Comparto A" e "Giochi Acquatici" il quale è decaduto,

per cui qualsiasi tipo di edificazione non è attualmente possibile, e nulla è stato edificato di quanto previsto nel piano.

Mentre i terreni censiti al Foglio 41 mappali 530, 565 e 1230, secondo il planivolumetrico del Piano di Cala Zavorra (Vedi allegato n. 4.3), fanno parte del piano Portuale di Perd'e Sali.

Per quanto concerne i terreni censiti nel C.T. Al Foglio 41 mappali 530 e 1230 va rilevato, inoltre, la non corrispondenza fra quanto presente nella cartografia del Planivolumetrico del Piano "Cala Zavorra" e quella del PUC attuale. Il Planivolumetrico del Piano di Cala Zavorra riportata un ingombro maggiore del piano Portuale di Perd'e Sali, ed include interamente i mappali 530 e 1230.

Vedi la cartografia seguente:

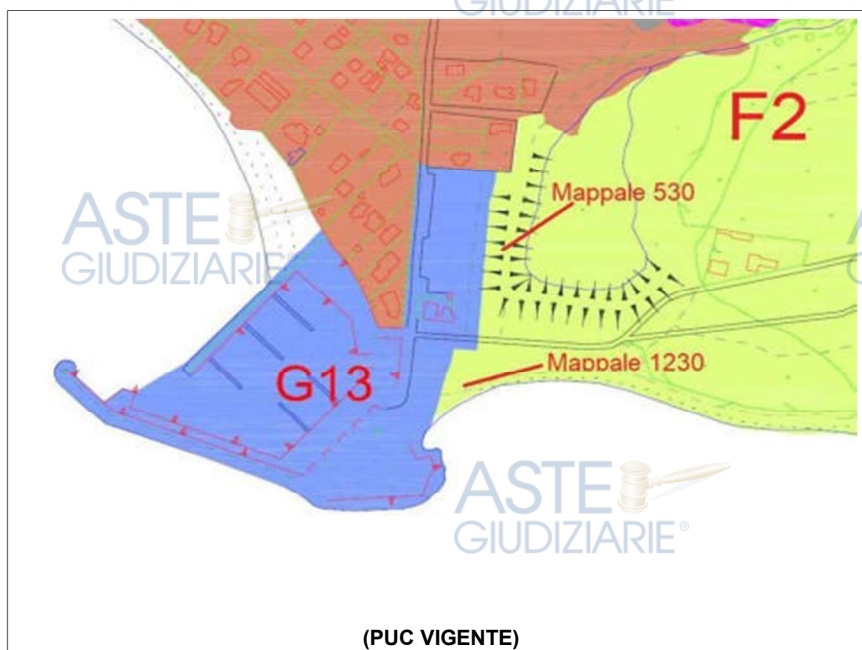


(PLANIVOLUMETRICO – CALA ZAVORRA)



Limite catastale Piano Portuale - (CATASTALE SU AEREFOTO)

Mentre il PUC vigente esclude quasi totalmente/totalmente dette aree, le quali ricadono attualmente in zona F2:



PUC VIGENTE

Lo schema della convenzione allegato alla deliberazione C.C. n. 37 del 29/11/2002 (Vedi allegato 4.1) del Comune di Sarroch, relativamente al Piano particolareggiato dell'area portuale di Perd'e Sali, approvato con D.A. n.1375/U del 15 marzo 1988, prevedeva:

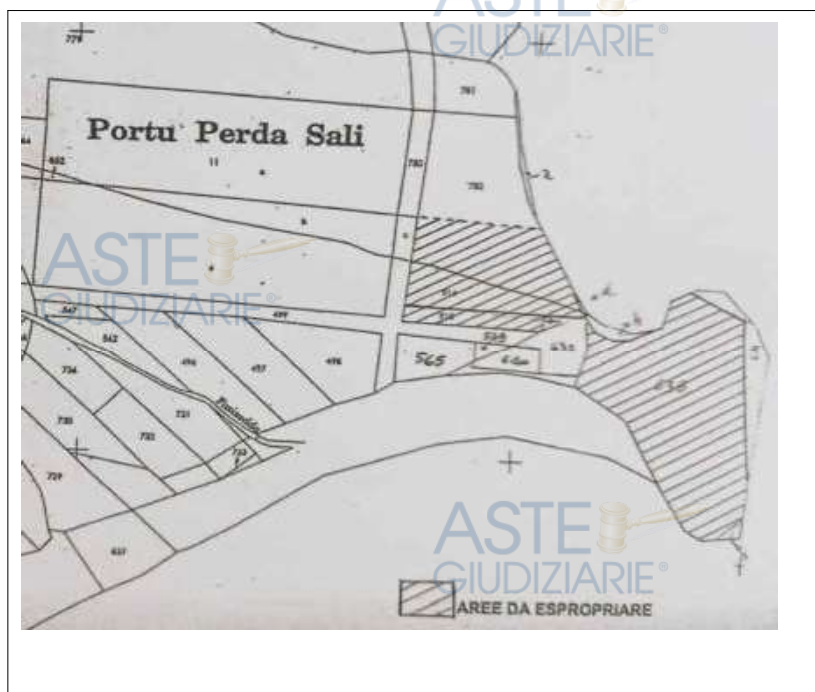
- una superficie complessiva di mq 50.600 ripartita nel seguente modo:
- Superficie per edificazione mq 13.500
- Superficie verde pubblico e parcheggi mq 32.900
- Superficie viabilità mq 4.200
- Totale mq 50.600
- che con delibera del C.C. n.9 del 28 marzo 2001 è stato riapprovato con variante non sostanziale il piano dell'area portuale di Perd'e Sali, il quale prevedeva un volume complessivo di mc 17.600 di cui mc 13.050 privati e mc 4.550, pubblici.
- che le aree interessate all'intervento sono in parte di proprietà comunale ed in parte maggiore di proprietà privata.
- **che la società intende provvedere all'ottenimento delle concessioni edilizie per la volumetria di propria competenza pari a mc 13.050 stabilendo con l'amministrazione Comunale la convenzione.**

Detto schema di convenzione prevedeva inoltre la **cessione dei seguenti mappali:**

- 782, ex 11/L di are 42 centiare 20
- 914, ex 564/A di are 9 centiare 40
- 915, ex 564/B di are 4 centiare 95
- **565 di are 6 centiare 45**
- 638, ex 20/B di are 63 centiare 15

Di fatto il mappale 782 ex L, di are 42 e centiare 20 è stato espropriato solo in parte. Questi è stato frazionato ed ha assunto i numeri 1230 e 1231. Quello che è stato espropriato è solo il mappale 1231 restando il mappale 1230 alla ditta

. Mentre la cessione del mappale 565 (per quanto accertato nel Comune di Sarroch) non è stata mai formalizzata con atto, ma è stata di fatto acquisita e sistemata.



AREE ESPROPRIATE

Da quanto sopra si ha, pertanto, che la società era titolare al momento della convenzione (14/01/2005), di un Volume di mc 13.050 per il quale si ipotizza una sua realizzazione esclusivamente nel mappale 530. Tali ipotesi nasce dal fatto che il mappale 1230 ricadeva in zona verde pubblico (vedi allegato 4.3), per cui non era possibile alcuna edificazione, e dal fatto che il mappale 565 viene riportato nella delibera citata come cessione. Per quanto potuto verificare parrebbe, inoltre, che i mappali 1230 e 565 andassero a soddisfare gli standard per cessioni (aree da cedere per servizi).

Per questi mappali va rilevato, ancora, il fatto che ricadono tutti all'interno della fascia dei 300 mt (vedi tavola 4.3) ed i mappali 532 e 1230, attualmente in zona F.- Relativamente ai mappali censiti nel C.T. al Foglio 41 mappali 8,9,38,39,779, abbiamo, invece, che a seguito della variante con spostamento dei volumi (Vedi allegato 4.1 e 4.3), questi sono entrati a far parte del "Comparto A e parco giochi acquatico" del piano di lottizzazione "Cala Zavorra", per i quali la convenzione, rep. n.150203 del 14/01/2005, prevedeva la seguente ripartizione ed i seguenti indici:

	SUPERFICIE mq	VERDE PRIVATO mq	VOLUME EDIFICABILE mc	POSTI LETTO N.
COMPARTO A	3.700	900	2.000	75
PARCO GIOCHI ACQUATICO	36.300	9.000	2.500	0

Anche per questi vale quanto detto precedentemente. Questi mappali ricadono, infatti, tutti nella fascia dei 300 metri, ad eccezione di una porzione dove è stato ubicato il comparto A – Alberghiero (Vedi allegato n.4.3), ed in zona F – sottozona F2 – Zona Turistica.

Per tutti i mappali oggetto di esecuzione ricadenti in zona F, ad oggi, si deve tener conto di quanto previsto dal Piano Paesaggistico Regionale della Regione Sardegna (approvato definitivamente 8/09/2006), e da quanto previsto dal decreto n. 2 prot. 1350 del 23/02/2024 " dell'Assessore agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Sardegna, avente per oggetto:

"Art. 6, comma 1-ter, della legge regionale 25 novembre 2004, n. 8 –Indirizzi applicativi sui criteri per il calcolo della capacità insediativa e delle volumetrie pianificabili nelle zone turistiche F costiere in sede di adeguamento dei Piani urbanistici comunali al Piano paesaggistico regionale e sulle caratteristiche paesaggistiche delle aree utilizzabili – Prima parte."

L'allegato a tale decreto nella prima parte così recita nelle premesse:

*" Come noto, e stata recentemente approvata la Legge regionale n. 9 del 2023, il cui articolo 132 introduce modificazioni all'articolo 6 della Legge regionale n. 8 del 2004, dedicato al dimensionamento delle zone F - turistiche, **prevedendo che le volumetrie relative agli insediamenti turistici – conseguenti all'applicazione dei parametri massimi riferiti alla fruibilità del litorale e di cui al Decreto n. 2266/1983 – debbano essere dimezzate.**"*

Stante la situazione ho ritenuto opportuno fare ulteriori accertamenti e richiedere un incontro con i funzionari dell'Assessorato Regionale agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Sardegna, per dei chiarimenti sul decreto ovvero una sua specifica applicazione per quanto oggetto di esecuzione.

Preso atto del fatto che con deliberazione n.58 del 28/12/2022 il Comune di Sarroch ha avviato il procedimento per la "Redazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) ed al Piano di assetto idrogeologico (PAI).", i tecnici regionale mi hanno confermato il fatto che è in atto una rideterminazione delle capacità edificatoria dell'intero territorio di Sarroch, da parte del Comune di Sarroch, che tiene conto di quanto effettivamente già costruito. Tale Calcolo, alla data odierna, non è stato ancora completato per cui non vi sono dati certi circa la sua effettiva applicazione. Dai calcoli, secondo le indicazioni regionali, potrebbe risultare una variazione delle volumetrie attualmente previste, certamente in diminuzione se non addirittura nulle in alcune zone urbanistiche.

Preso atto di quanto sopra, stante l'incertezza, non avendo alcun dato disponibile al momento, tenuto conto del fatto che comunque i terreni oggetto di esecuzione ricadono prevalentemente in zona F, per i quali era in essere il Piano Portuale e Cala Zavorra, tenuto conto del fatto che il piano di lottizzazione di Cala Zavorra è decaduto, si ritiene di dover prendere necessariamente in considerazione ai fini della determinazione del valore delle aree oggetto di esecuzione, con le dovute cautele, non avendo al momento alcun altro elemento, una possibile edificazione mediante l'applicazione del D.A. 2 prot. 1350 del 23/02/2024 e quindi considerare il 50 % delle volumetrie previste dai piani attuativi di Cala Zavorra e Portuale applicando, poi, un deprezzamento (Deprezzamento economico prudenziale).

Ciò precisato abbiamo:

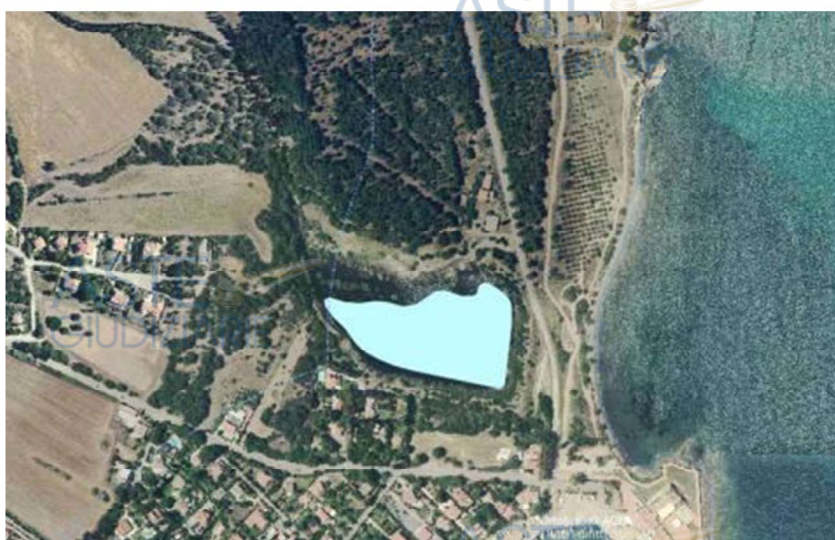
- 1) per i mappali 8 , 9, 38,39,779 ricadenti nel comparto A

	SUPERFICIE mq	VOLUME EDIFICABILE secondo Piano Lottizzazione Cala Zavorra	VOLUME SECONDO D.A. 2 prot. 1350 del 23/02/2024 - 50% PUC
		mc	mc
COMPARTO A	3.700	2.000	1.000
PARCO GIOCHI ACQUATICO	36.300	2.500	1.250
Totale mc			2.250

2) per il mappale 530 a seguito degli accordi per il Piano Portuale

	SUPERFICIE mq	VOLUME EDIFICABILE secondo Piano Portuale mc	VOLUME SECONDO D.A. 2 prot. 1350 del 23/02/2024 - 50% PUC mc
MAPPALE 530	7.781	13.050	6.525
Totale mc			6.525

Devo infine rilevare il fatto che lo specchio acqueo che interessa i mappali 8,9,38,39,779 e 530 è riportato nella cartografia del PPR ed è quindi interessato dal D.lgs. n.42/2004 art. 143.



CARTOGRAFIA P.P.R.

Il fatto che sia stato incluso nella cartografia del PPR limita, anch'esso, l'edificazione. Per l'eventuale edificazione è necessario procedere dapprima ad una sua messa in ripristino, così come indicato dall'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regionale della Regione Sardegna e successivamente si potrà eventualmente procedere ad una sua eventuale e probabile edificazione.

- DOMANDA

2) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e

successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

- RISPOSTA

Trattasi di terreni sui quali non vi sono costruzioni di alcun tipo.

Durante il sopralluogo, effettuato il 22/07/2022, ho accertato la presenza di uno specchio acqueo, il quale interessa i terreni oggetto di esecuzione immobiliare distinti al foglio 41 del Comune di Sarroch mappali 8,9,38,39,779 e 530 (parte).

Stante la situazione ho ritenuto opportuno effettuare opportuni accertamenti e quindi inoltrare formale richiesta alla Regione Sardegna – Ufficio Lavori Pubblici ex Genio Civile per comprendere se tale specchio acqueo avesse le caratteristiche di acqua pubblica (art. 822 del codice civile) e se, nello stesso ex Genio Civile, fossero presenti documenti circa la sua realizzazione, ovvero la presenza di autorizzazioni.

Il Genio civile, con nota del 02/08/2022, ha risposto comunicandomi che tale specchio acqueo non risultava inserito nell'elenco delle acque pubbliche, ma poteva esserlo. Mi ha comunicato, inoltre, che tale specchio è stato realizzato abusivamente tra gli anni 50 e 60, e che in data 09/11/2018 la stazione forestale di V.A. di Pula ha individuato il trasgressore ed ha elevato un verbale. Successivamente l'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Sardegna, a seguito dei solleciti e mancati riscontri del trasgressore, ha emesso l'ordinanza 6/2019 con la quale imponeva al trasgressore il pagamento della Sanzione di €.

5.000,00 e la demolizione a proprie spese dello sbarramento entro 12 mesi.

In ottemperanza a quanto disposto nell'udienza a del 10/10/2023, ho nominato l'esperto in opere idrauliche il quale fatte le opportune indagini, restituite nell'elaborato allegato (vedi allegato n.3), ha determinato il ripristino dello sbocco a mare in €.98.000,00 a cui vanno aggiunti gli oneri di legge per IVA e cassa quantificabili in ulteriori €. 22.109,00.

A tale importo va poi aggiunta la sanzione sopra menzionata di €. 5.000,00.-

Da quanto sopra abbiamo quindi:

- Per Lavori	€. 89.000,00
- Per Spese Tecniche	€. 9.000,00
- Per I.V.A. e Cassa	€. 22.109,00
Totale	€.120.109,00
ed in cifra tonda	€.120.100,00

QUESITO N.4

- DOMANDA

- 1) **accerti** se l'immobile è "libero" oppure "occupato dal debitore o dai suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero dal decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di **congruità/incongruità sul canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

- RISPOSTA

Gli immobili in argomento sono dei terreni e, per quanto accertato, risultano liberi. Il mappale 565 fa parte del Piano Portuale di Perd'e Sali, è ubicato all'interno del porto di Perd'e Sali, e risulta già sistemato ed in uso, con destinazione parcheggio.-

QUESITO N.5

- DOMANDA

- 1) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici,

alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

- RISPOSTA

Per quanto potuto accertare i mappali 8 , 9, 38,39,779, ricadono nel comparto A, del piano di lottizzazione Cala Zavorra, ormai decaduto, per il quale esisteva un vincolo per la realizzazione di unità con destinazione alberghiera. Il mappale 530, costituente un corpo unico con i mappali 565 e 1230, rientra invece negli accordi Pubblico/Privato per il Piano Portuale di Perd'e Sali per il quale esiste un vincolo di edificazione, secondo la convenzione sopra citata, con destinazione officine per la riparazione di motori e barche, attività commerciali di carattere nautico, uffici marittimi, agenzie viaggio e attività ricreative (circolo nautico) ad esclusione di discoteche, attività di ristorazione anche per soli soci.

QUESITO N.6

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- RISPOSTA

Per quanto potuto accertare il bene non ricade in questa condizione.-

QUESITO N.7

- DOMANDA

Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- RISPOSTA

Provvederò di seguito a determinare il valore degli immobili secondo quanto richiesto nel quesito.-

Prima di affrontare la stima ritengo preliminarmente opportuno richiamare le considerazioni sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente esposte, come parte integrante e fondamentale nella valutazione in argomento, ovvero quanto detto circa la localizzazione, la destinazione urbanistica, la validità

dei piani attuativi, lo stato d'uso e di fatto degli immobili etc..

Relativamente ai terreni distinti nel C.T. Comune di Sarroch foglio 41 mappali 8,9,38,39,779, considerato che negli stessi vi sono delle opere da realizzare per il ripristino dello stato dei luoghi per l'eliminazione dell'invaso realizzato abusivamente, nonché una sanzione pecuniaria, provvederò dapprima a calcolare il valore delle aree e successivamente decurterò l'importo dei lavori.

Prima di affrontare la stima degli immobili ritengo necessario, inoltre, fare alcune considerazioni sull'andamento del mercato immobiliare per immobili simili a quello in esame.

Dalle ricerche effettuate su siti specializzati, presso diverse agenzie immobiliari, tecnici del settore, e nella piattaforma SISTER ho potuto verificare che per beni simili, il mercato è di fatto esiguo se non assente. Dalla ricerca effettuata nella piattaforma SISTER ho potuto accertare che negli ultimi quattro anni vi sono state esclusivamente quattro compravendite di terreni ricadenti nel foglio 41 di Sarroch, di cui 3 ritenuti idonei per un raffronto con gli immobili in oggetto. Detti terreni avevano anch'essi destinazione urbanistica F, ed erano posti nelle immediate vicinanze (Vedi allegato n.7) dei mappali interessati dall'attuale esecuzione. I prezzi dichiarati negli atti di compravendita variano da un minimo di €. 5,20/mq ad un massimo di €. 27,50/mq a seconda della dimensione del lotto e dal periodo di acquisto. In merito ai valori a metro quadrato accertati, ritengo opportuno rilevare il fatto che le oscillazioni dei prezzi denotano una forte instabilità del mercato negli ultimi anni, instabilità dovuta proprio ai fattori fino ad ora rilevati.

In merito a detti prezzi ritengo opportuno, fatte le opportune valutazioni, fare alcune considerazioni. La prima è che il prezzo pagato per i terreni negli atti è direttamente proporzionale alla sua estensione. Più piccolo è il terreno, più il valore a metro quadrato aumenta, mentre tende a diminuire con l'aumentare della sua estensione. Ciò in quanto un terreno di grandi dimensioni comporta una sua difficile commercializzazione. Il prezzo è inoltre direttamente proporzionale al periodo di acquisto. Nel 2020 si era ridosso del periodo Covid o nel periodo Covid, per cui un rallentamento/ assenza di mercato era in essere. Ad ogni buon conto si ritiene doveroso allegare copia gli atti notarili e utilizzarli quale parametro di riferimento sul valore accertato di seguito.

Gli atti notarili acquisiti (Vedi allegato n.7) sono i seguenti per i seguenti terreni:

- 1) ATTO di compravendita Notaio Dott. Antonio Galdiero, del 27/02/2020
repertorio 54244, raccolta 34674 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di

Cagliari il 02/03/2020, Reg. Generale N.5829, Reg. Particolare N.4452.-

- Terreni posti a Sarroch distinti come segue:

Al foglio 41 particelle 6,7,40,41 della superficie complessiva di mq 11.535 ;

- Prezzo in atto €. 60.000,00 (sessantamila euro)

- Prezzo €.5,20/mq

- Zona F3 turistica

2) ATTO di compravendita Notaio Dott. Antonio Galdiero, del 28/07/2022

repertorio 58295, raccolta 37849 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di

Cagliari il 29/07/2022, Reg. Generale N.25447, Reg. Particolare N.18961.-

- Terreni posti a Sarroch distinti come segue:

Al foglio 41 particelle 536,540,542,548,551,535, 547,550 della superficie complessiva di mq 3739 ;

- Prezzo in atto €. 55.000,00 (cinquantacinquemila euro)

- Prezzo €.14,71/mq

- Zona F3 turistica

3) ATTO di compravendita Notaio Dott. Paolo Emilio Pasolini, del 28/07/2023

repertorio 37935, raccolta 14584 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di

Cagliari il 31/07/2023, Reg. Generale N.26104, Reg. Particolare N.19648.-

- Terreni posti a Sarroch distinti come segue:

Al foglio 41 particelle 556,568 della superficie complessiva di mq 800; ;

- Prezzo in atto €. 22.000,00 (ventiduemila euro)

- Prezzo €.27,50/mq

- Zona F3 turistica

La mancanza di un mercato, accertata come sopra, influisce chiaramente sulla determinazione del prezzo ma anche sulla metodologia estimativa consona da adottare.

Relativamente alle metodologie da adottare abbiamo, in generale, che quelle utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile, sono essenzialmente di due tipi:

a) la metodologia diretta, che utilizza procedimenti sintetici basati sulla comparazione.

b) la metodologia indiretta che utilizza procedimenti analitici, basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite l'analisi di fattori significativi del bene oggetto di stima.

Di fatto, i possibili approcci sono sostanzialmente di tre tipi:

1) l'approccio di mercato che permette di stimare il valore del bene sulla base dei prezzi di beni simili per cui si hanno notizie di una transazione in un periodo contemporaneo a quello della stima;

2) l'approccio del costo, che permette di stimare il valore di un bene attraverso il calcolo analitico del costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc.) da sostenere per produrre, trasformare o ricostruire un bene esistente.

3) l'approccio finanziario (o reddituale) che permette di determinare il valore di un bene in base alla sua capacità di generare un reddito.

Considerate le difficoltà riscontrate per il quale risulta, al momento, l'assenza di un mercato limitato/assente per beni simili, nonché una assenza di certezze sulla capacità edificatoria degli immobili oggetto di esecuzione, a seconda dei casi verranno adottati due o più approcci di quelli sopra citati riservandomi, a fine determinazione, di applicare un deprezzamento economico prudenziale per le motivazioni addotte fin'ora.

Prevalentemente verrà adottato l'approccio analitico di cui al precedente punto 2, ovvero quello in base al costo di trasformazione.-

Il metodo a valore di trasformazione è un metodo indiretto e nel quale il valore dell'area edificabile (V_a), sotto specifiche condizioni, viene determinato quale differenza tra il valore di mercato dei beni (fabbricati) ottenuti dalla trasformazione (V_F) e il costo complessivo sostenuto per la trasformazione (K_t), ovvero dalla

formula

$$VA = VF - Kt.$$

I fattori di costo della trasformazione che concorrono a remunerare le diverse figure interessate dall'operazione immobiliare di trasformazione possono essere così raggruppati:

CT - Totale costi diretti e indiretti della trasformazione che ingloba:

- **Cci** = costo tecnico di costruzione (remunerazione dell'appaltatore, costo dei materiali, della manodopera, le spese generali e l'utile d'impresa) ed è pari alla somma ($C_{sc} + C_{se} + C_{oi}$), dove:

- **Cse** = costo di trasformazione superfici scoperte

- **Ou** - oneri dovuti alla pubblica amministrazione per il permesso di costruire, pari alla somma ($O_{ups} + O_{ucc}$), dove:

- **Oups** = oneri urbanizzazione primaria e secondaria

- **Oucc** = contributi concessori sul costo di costruzione

- per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria da realizzare direttamente verrà calcolata una percentuale sul costo di costruzione che comprenderà anche gli oneri per l'urbanizzazione secondaria e incidenza costo di costruzione.

- **Cg** - Costi di gestione

- **Op** = onorari professionali

- **Sg** = spese generali e di amministrazione

- **Sc** = spese di commercializzazione

- **Of** - oneri per interessi passivi per il ricorso al credito per l'esecuzione dell'investimento, ovvero:

- **Ofc** = oneri finanziari relativi alla quota di debito per i costi della trasformazione (CT)

- **Up** - profitto del promotore immobiliare (rischio imprenditoriale dell'intero investimento)

- **Ot** - altri eventuali oneri.

Tutto ciò precisato, considerato il fatto che il piano attuativo di "Cala Zavorra" è decaduto, che il D.A. 2 prot. 1350 del 23/02/2024 – della Regione Sardegna fissa una riduzione delle volumetrie nella zona F del 50%, che la rideterminazione delle volumetrie possibili del PUC non è stata ancora eseguita e per il quale non vi è certezza su future volumetrie edificabili, tutto ciò considerato si procederà con delle ipotesi di calcolo e determinazione dei valori delle aree oggetto di esecuzione, prendendo in considerazione quanto previsto con i precedenti piani, seppur decaduti, e applicando le dovute diminuzioni volumetriche, secondo quanto previste dall'ultimo D.A. 2 prot. 1350 del 23/02/2024 – della Regione Sardegna. All'importo così definito verrà applicato, infine, un deprezzamento economico prudenziale e quindi la detrazione delle spese per il ripristino dello sbocco a mare del Rio Gutturu S'Inferu. Ciò esposto abbiamo che per le aree interessate dal Piano "Cala Zavorra" - Comparto "A", ormai decaduto, si procederà suddividendole così come da piano attuativo, ovvero per albergo e parco giochi, e quindi ipotizzando la seguente situazione.

A) COMPARTO A - PIANO "CALA ZAVORRA" – ALBERGO

Per la determinazione del valore delle aree ricadenti in questo comparto verranno utilizzati due approcci diversi, quello per capitalizzazione dei redditi per la determinazione del valore del bene trasformato, e quello di trasformazione per la determinazione dei costi per la trasformazione. La differenza dei due determinerà il valore dell'area.

- STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI:

Le tariffe di una stanza in albergo nella zona, variano a seconda del tipo di albergo e del periodo. Prendendo in considerazione un albergo a tre/quattro stelle in un periodo medio si ha una tariffa per posto letto che varia da €.80 a €.170 a notte compreso colazione. Adottando un prezzo medio avremmo
 $(€.80,00+€.170,00)/2= €. 125,00$ - Preso atto del fatto che attualmente i posti letto sono circa 38, così risulta dalla tabella che segue

Lotto mq	Verde privato	VOLUME SECONDO D.A. 2 prot. 1350 del 23/02/2024 - 50% PUC	Posti letto attuali ridotti a seguito del dimezzamento dei volumi al 50%
3700	900	1.000	$75/2= 37,5 - 38$ posti letto

Considerato che, secondo dati statistici delle agenzie, vi è una richiesta di occupazione del 30% circa, del potenziale di presenze annue, avremmo:

$38 \times 360 \times 30\% = n. 4.104$ presenze.

Secondo le presenze abbiamo quindi un ricavo lordo di:

$€.125,00 \times n. 4.104 = €. 513.000,00$

Prendendo in considerazione un reddito per le sole mura pari al 15% del ricavo lordo avremmo:

$€.513.000 \times 0,15 = €. 76.950,00$

e quindi un canone mensile di $€. 76.950,00/12 = €. 6.412,50$ ed in cifra tonda €.6.413,00.

Capitalizzando tale reddito con un tasso del 7% avremmo, secondo <https://borsinoimmobiliare.it/calcolatori/calcola-capitalizzazione-redditi/>, un valore del bene di €. 1.099.371,43.

METODO COMPARAZIONE A CAMERA

Per un raffronto con quanto precedentemente calcolato, utilizzerò il valore a camera che per alberghi simili a quello ipotizzato varia da 60.000 a 90.000. Ipotizzando pertanto un numero di 15 camere, tenuto conto delle dimensioni minime delle camere, ed un costo a camera medio di €.75.000 $((€.60.000+€.90.000)/2=€.60.000)$ avremmo:

Camere n.15 x €.75.000 = €. 1.125.000,00

Adottando una media avremmo:

$(€.1.099.371,43 + €.1.125.000,00)/2= €.1.112.185,72$

e pertanto un valore in cifra tonda del bene di

€. 1.112.000,00

1) STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEI FABBRICATI (Vm)

Vm rappresenta il valore del fabbricato ultimato ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame. Per la determinazione di tale costo è necessario, inoltre, prendere in considerazione sia i costi diretti e sia i costi indiretti, che nel caso specifico sono:

2.a) Costo di costruzione dell'immobile (Cci).-

Per quanto riguarda il costo di costruzione è stato utilizzato il valore ricavato dall'Allegato 1 della Determina n 4034-54300 del 20-12-2023 avente per oggetto "Legge 05/08/1978, n. 457- articolo 4, lettera g). Aggiornamento dei "Limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica" al prezzario regionale approvato con D.G.R. 26/13/ del 25/07/2023".

I valori estratti seppur riferiti a costi per la realizzazione di edilizia pubblica, a seguito di indagini specifiche e dati in mio possesso, si ritengono validi e quindi applicabili anche per gli immobili in oggetto. Da tale determina, secondo l'articolo 1, Nuova costruzione abbiamo:

- comma 1, **costo Base di realizzazione tecnica** pari a € 1.210,72 al m²;
- comma 2, **costo di realizzazione tecnica**
- Costi connessi alla QUALITÀ ENERGETICA E SOSTENIBILITÀ +20%;
- Costi connessi alla QUALITÀ AGGIUNTIVA + 5%;
- comma 2c.2) CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, punto c) + 5 %.
- Il valore del costo di costruzione ottenuto è pari a € 1.573,94 al mq.

Per quanto concerne, invece, il calcolo della superficie commerciale, così come da tabelle sopra riportata, si ipotizza la seguente situazione:

1) Comparto A – ALBERGO

- Volume complessivo mc 1.000/3 mt.(Altezza piano)= mq 333,33
per cui avremmo il seguente costo di costruzione
mq 333,33 x € 1.573,94/mq = **€. 524.641,42**

2.b) Costo sistemazioni esterne e piantumazione (Cse).-

Tale costo è relativo alla parte di area effettivamente sistemata che secondo la tabella sopra riportata è di mq 900,00. Da una ricerca di mercato, confrontati successivamente con prezzi in mio possesso, ho potuto appurare che il costo medio di una sistemazione esterna, simile a quella ipotizzata per quella in esame, ha i seguenti prezzi medi:

1) Lotto A – Albergo = € 35,00/mq

per cui avremmo:

1) lotto 1 - (mq 900,00 x €. 35/mq) = €.31.500,00

2.c) Oneri di Urbanizzazione (Ou)

La Legge 29/01/1977 n. 10 "Norme per l'edificabilità dei suoli", disciplina la materia degli oneri di urbanizzazione fissando i parametri di calcolo per zone omogenee, tipologie costruttive etc. In generale abbiamo due tipi di oneri:

- OUPS oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

- OCC oneri afferenti al contributo concessorio commisurato al costo di costruzione,

Per la tipologia di costruzione ipotizzata, tenuto conto che le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate dal privato mentre quelle secondaria sono da versare al comune, così come l'incidenza per costo di costruzione, si può ipotizzare un'incidenza complessiva del 15% del costo di costruzione, per cui avremmo:

€. 524.641,42 x 0,15 = **€. 78.696,21**

2.d) Oneri di PROFESSIONALI (Op)

In questi costi rientrano tutti gli oneri tecnico/professionali dovuti per la realizzazione dell'opera e quindi quelli per la progettazione, direzione lavori, misura e contabilità, sicurezza, accatastamento, collaudo e agibilità. Gli oneri professionali vengono solitamente calcolati in percentuale rispetto al costo dell'opera, intendendo come costo dell'opera quello del fabbricato più quello delle sistemazioni esterne, ovvero:

1) Lotto A - (€. 524.641,42+€.31.500,00) = €. 556.141,42

Trattandosi di opera edile privata, la metodologia di calcolo utilizzata normalmente è quella dell'applicazione di un percentuale direttamente sul costo dell'opera. Solitamente questa varia a seconda della complessità e del costo complessivo dell'opera, e comprende tutte le prestazioni tecniche necessarie, comprese quelle specialistiche, per l'esecuzione dell'opera.

Considerando un difficoltà media prenderemo in considerazione, il valore medio percentuale del 10% e quindi avremmo:

1) Lotto "A" - Albergo - (€. 556.141,42x0,10) = **€. 55.614,14**

2.e) Spese generali di amministrazione (SG)

Fra queste spese rientrano i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese di cantiere e spese proprie dell'impresa. Fra queste spese abbiamo: gli stipendi pagati ai dipendenti non direttamente coinvolti nel processo di costruzione e l'energia elettrica, le spese per l'ammortamento dei macchinari e impianti e dei macchinari, le spese per

l'allestimento e smontaggio del cantiere etc.. Generalmente i costi generali sono fissi e hanno un incidenza media del 2% dei costi diretti di costruzione (Cci+Cse+OP).

2.f) Spese di commercializzazione (Sc)

Le spese di commercializzazione del prodotto finito di solito sono variabili da un minimo dell' 1% ad un massimo del 3%, in considerazione delle dimensioni e destinazione d'uso del fabbricato. Nel caso specifico, considerata l'opera e le difficoltà che il mercato presenta, prenderò cautelativamente in considerazione il valore massimo del 3%.-

2.g) Utile del Promotore (UP)

Il promotore è un imprenditore che crea e gestisce l'operazione immobiliare e che organizza e gestisce le attività di tutti quelli che intervengono nel processo di trasformazione immobiliare. L'utile del promotore/imprenditore costituisce il complessivo profitto che remunera, oltre alla sua capacità organizzativa, anche i capitali e il rischio imprenditoriale cui si espone. Detto profitto viene incamerato solo al momento della vendita dell'immobile finito.

In generale abbiamo che l'utile complessivo è definito dalla somma di due componenti (capitali e rischi), ovvero dalla remunerazione attesa dall'investitore e dalla remunerazione del rischio specifico del promotore/imprenditore.

L'utile del promotore, secondo l'approccio classico, può essere calcolato in percentuale sul valore di mercato dell'immobile trasformato.

Tenendo conto dei seguenti fattori:

- le condizioni economiche generali del mercato immobiliare in questo periodo;
- il particolare settore di intervento;
- l'andamento locale del mercato di riferimento per beni consimili (riduzione/assenza del volume delle vendite);
- la particolare tipologia di operazione immobiliare (localizzazione, consistenza significativa, destinazione d'uso non ordinaria);
- le previsioni complessive di ricavi, costi e margini operativi;
- l'attendibilità delle previsioni di tempi e costi.
- dell'alta rischiosità dell'intervento in questo periodo

Si ritiene congruo quantificare il profitto nella misura del 7% sui costi diretti ed indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari.

2.h) Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione (OF)

Per quanto concerne gli oneri finanziari questi vanno calcolati sulla somma di indebitamento. In merito si ritiene adeguato ipotizzare il fatto che l'imprenditore utilizzi capitale proprio per il 40% e faccia ricorso al credito per il restante 60%. Relativamente al saggio di interesse sul debito si fa riferimento ad un dato di mercato di breve/medio periodo.

Tenuto conto del fatto che l'operazione immobiliare in questione potrebbe essere realizzata in due anni e che, come detto in precedenza, si potrebbe ipotizzare il fatto che un operatore ordinario potrebbe impiegare un capitale proprio del 40% e far ricorso al credito per il restante 60%, si ritiene adeguato quantificare gli oneri finanziari facendo riferimento all'indice EURIRS a cinque anni, che al 18 aprile 2024 è pari al 0,2898%. A detto indice va poi aggiunto uno spread applicato dagli Istituti bancari per operazioni simili, ottenendo un probabile tasso complessivo del 3,00% . Ipotizzando un rata costante per una richiesta di prestito del 60% della somma di € 721.039,55 e quindi sulla somma di $(€ 721.039,55 \times 0,60) = € 432.623,73$ - (costi diretti e indiretti per la ricostruzione dell'immobile – vedi quadro riepilogativo successivo), ad un probabile tasso annuo del 3,00%, per 60 mesi, ed effettuando il calcolo per l'ammortamento con sito internet <https://www.mutui.it/calcolo-piano-di-ammortamento.html#>, avremmo una rata costante di € 7.773,00 a cui corrispondo una somma complessiva di interessi pari ad **€ 33.756,00**.

Of - Altri eventuali oneri

In tali oneri verranno compresi quelli per il trasferimento del bene ed altri eventuali oneri imprevisi. Per tale oneri verrà calcolata una percentuale del 10%.

COSTO DI COSTRUZIONE COMPARTO "A" - ALBERGO

COSTO FABBRICATO						
Simbolo	Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato	Tasso o aliquota %	Prezzo unitario	Unità di misura	di quantità	costo €.
Cci.-	Costo tecnico di costruzione		€ 1.573,94/mq	mq	(1.000/0)0 333,33	€ 524.641,42
Cse	Costo sistemazioni esterne			€ 35,00	Mq 900,00	€ 31.500,00
Ou	Oneri Urb. e costo costruzione					€ 78.696,21

Op	Onorari professionali	(vedi calcolo sopra effettuato)				€. 55.614,14
SG	Spese generali di amministrazione = 2% x (Cci+Cse+Op)	2,00%	(€. 524.641,42 +€.31.500,00+€. 55.614,14)= €.611.755,56			€. 12.235,11
SC	Spese di commercializzazione 3% x (Cci+Cse+Op)	3,00%	(€. 524.641,42 +€.31.500,00+€. 55.614,14)= €.611.755,56			€. 18.352,67
CC	Totale costi diretti e indiretti					€. 721.039,55
	Oneri finanziari	Costi €.	Tasso r%	Tempi (mesi)		Oneri finanziari
OFC	Oneri finanz.sui costi diretti e indiretti della costruzione (60% dell'imp.complesivo a 60 mesi) – Calcolo effett. con programma online	€.721.039,55 x0,60=€. 432.623,73	3	60		€. 33.756,00
	Utile del promotore	Costi €.	Oneri finanziari OFC	Costi tot. €	Aliquota o quota%	Utile €.
UPC		€. 721.039,55	€. 33.756,00	€.754.795,55	7,00%	€. 52.835,69
OT	Altri oneri e imprevisti	€. 721.039,55			10%	€. 72.103,96
VN	Totale costi di produzione = CC+OFC+UPC					€. 879.735,20
VA	Valore dell'area = VA = VF – Kt= €.1.112.000,00 - €.879.735,20					€. 232.264,80

B) COMPARTO A - PARCO GIOCHI ACQUATICO

Seguendo le ipotesi fatte, abbiamo che per la determinazione dell'area da destinare a parco giochi acquatico dovremmo prendere in considerazione l'area complessiva del comparto A della superficie nominale di mq 37.650, e detrarre l'area destinata all'albergo che è, secondo il piano attuativo decaduto, di mq 3700, per cui avremmo: mq 37.560,00 – mq 3.700 = mq 33.860,00

Per il parco giochi acquatico è previsto, inoltre, secondo il predetto piano di cala zavorra ormai decaduto, la realizzazione di un volume di mc 2.500 e la sistemazione di mq 9.000 a verde privato.

Per la sistemazione di questa zona si deve tener conto, secondo le norme attuative del piano, del fatto che la superficie coperta è del 10%, l'altezza massima di mt 10,00 con un massimo di due piani fuori terra, nonché delle aree da sistemare per viabilità, parcheggio, verde privato e opere di urbanizzazione.

Per quanto riguarda i volumi, essendo una zona F, si deve tener conto di quanto previsto dal D.A. 2 prot. 1350 del 23/02/2024 – ovvero della riduzione del 50% delle volumetria. Per cui avremmo:

Lotto mq	Verde privato	VOLUME SECONDO piano attuativo Cala Zavorra mc	VOLUME SECONDO D.A. 2 prot. 1350 del 23/02/2024 - 50% PUC mc
Mq 37.560,00 (lotto a) – mq 3.700 (area albergo) = mq 33.860,00	9.000	2.500	$2.500/2 = 1.250,00$ mc

Ipotizzando un altezza media del fabbricato di mt 3.00 avremmo

mc $1.250,00/3 =$ mq 416,67

– DETERMINAZIONE PREZZO PARCO GIOCHI ACQUATICO

Per la determinazione del prezzo del parco giochi acquatici adotterò il metodo per Capitalizzazione dei Redditi.

Per far ciò partirò dal prezzo dei biglietti dei parchi giochi acquatici applicati nella zona della città Metropolitana di Cagliari, il quale prevedono un costo di un biglietto intero di €. 22,00 giornaliera, mentre di uno ridotto di €. 19,00 giornaliera (Dato Parco giochi acquatico Diverland anno 2023). Ipotizzando una famiglia con due figli avremmo pertanto un costo per quattro persone di:

$$(22,00 \times 2) + (19,00 \times 2) = \text{€}. 82,00$$

Ipotizzando, ancora, un apertura del parco completa nei mesi di luglio e agosto e 10 giorni nei mesi di giugno e settembre avremmo un periodo complessivo di 80 giorni.

Ipotizzando, infine, un affluenza media di 600 persone al giorno, distribuite per adulti e bambini nel seguente modo, avremmo:

$$- (600 \text{ persone} \times 80 \text{ giorni})$$

$$- ((200,00 \times 22,00) + (400,00 \times 19,00)) \times 80 \text{ giorni} = \text{€}. 960.000,00$$

Il quale rappresenta il ricavo annuo lordo.

Ipotizzando, infine, un reddito applicabile alle sole mura del 15% del ricavo lordo avremmo:

(€.960.000,00 x15%) = €.144.000,00

- Utilizzando un tasso di capitalizzazione pari al 8%, calcolato dal sito <https://borsinoimmobiliare.it/calcolatori/calcola-capitalizzazione-redditi/>, avremmo un valore dell'immobile di **€.1.800.000,00**

COSTO DI COSTRUZIONE DEL PARCO GIOCHI ACQUATICO

1) STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEI FABBRICATI (Vm)

Vm rappresenta il valore del fabbricato ultimato ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame. Per la determinazione di tale costo è necessario, inoltre, prendere in considerazione sia i costi diretti e sia i costi indiretti, che nel caso specifico sono:

2.a) Costo di costruzione dell'immobile (Cci).-

Per quanto riguarda il costo di costruzione è stato utilizzato il valore ricavato dall'Allegato 1 della Determina n 4034-54300 del 20-12-2023 avente per oggetto "Legge 05/08/1978, n. 457- articolo 4, lettera g). Aggiornamento dei "Limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica" al prezzario regionale approvato con D.G.R. 26/13/ del 25/07/2023".

I valori estratti, seppur riferiti a costi per la realizzazione di edilizia pubblica, a seguito di indagini specifiche e dati in mio possesso si ritengono validi e quindi applicabili anche per gli immobili in oggetto. In questo caso utilizzeremmo il valore minimo corrispondente a:

- comma 1, **costo Base di realizzazione tecnica** pari a € 1.210,72 al m2;

Per quanto concerne invece il calcolo della superficie commerciale, non avendo dati in merito si ipotizza la seguente situazione:

1) Comparto A – VOLUME PARCO GIOCHI ACQUATICO

Volume complessivo mc 1.250/3= mq 416,67

per cui avremmo il seguente costo di costruzione

mq 416,67 x € 1.210,72/mq = **€. 504.470,70**

2.b) Costo sistemazioni esterne e piantumazione (Cse).-

Tale costo è relativo alla parte di area effettivamente sistemata che secondo la tabella prima riportata è di mq 9.000,00 per aree verdi attrezzate e la restante parte per camminamenti, parcheggi etc.. Da una ricerca di mercato, con prezzi confrontati con quelli mio possesso, ho potuto appurare che il costo medio di una sistemazione esterna, simile a quella ipotizzata per quella in esame, ha i seguenti prezzi medi:

1) Area attrezzata - costo €.35,00/mq

per cui avremmo:

$$- (mq\ 9.000,00 \times \text{€}. 35/mq) = \text{€}.315.000,00$$

2.c) Oneri di Urbanizzazione (Ou)

a Legge 29/01/1977 n. 10 "Norme per l'edificabilità dei suoli", disciplina la materia degli oneri di urbanizzazione fissando i parametri di calcolo per zone omogenee, tipologie costruttive etc. In generale abbiamo due tipi di oneri:

- OUPS oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

- OCC oneri afferenti al contributo concessorio commisurato al costo di costruzione,

L'incidenza per tale costo, per la tipologia di costruzione ipotizzata, tenuto conto che le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate dal privato mentre quelle secondaria e incidenza del costo di costruzione sono da versare al comune, risulta di circa il 15% del costo di costruzione per cui avremmo:

$$\text{€}. 504.470,70 \times 0.15 = \text{€}. 75.670,61$$

2.d) Oneri di PROFESSIONALI (Op)

In questi costi rientrano tutti gli oneri tecnico/professionali dovuti per la realizzazione dell'opera e quindi quelli per la progettazione, direzione lavori, misura e contabilità, sicurezza, accatastamento, collaudo e agibilità. Gli oneri professionali vengono solitamente calcolati in percentuale rispetto al costo dell'opera, intendendo come costo dell'opera quello del fabbricato più quello delle sistemazioni esterne, ovvero:

$$(\text{€}. 504.470,70 + \text{€}.315.000,00) = \text{€}. 819.470,70$$

Trattandosi di opera edile privata, la metodologia di calcolo utilizzata normalmente è quella dell'applicazione di un percentuale direttamente sul costo dell'opera. Solitamente questa varia a seconda della complessità e del costo complessivo dell'opera, e comprende tutte le prestazioni tecniche necessarie, comprese quelle specialistiche, per l'esecuzione dell'opera.

Considerando un difficoltà media nonché l'importo dell'opera, prenderemo in considerazione, in questo caso, il valore medio percentuale del 10% e quindi avremmo:

$$(\text{€}. 819.470,70 \times 0,10) = \text{€}. 81.947,07$$

2.e) Spese generali di amministrazione (SG)

Fra queste spese rientrano i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese di cantiere e spese proprie dell'impresa. Fra queste spese abbiamo: gli stipendi pagati ai dipendenti non direttamente coinvolti nel processo di costruzione e l'energia elettrica, le spese per l'ammortamento dei macchinari e impianti e dei macchinari, le spese per

l'allestimento e smontaggio del cantiere. Generalmente i costi generali sono fissi e hanno un incidenza media del 2% dei costi diretti di costruzione (Cci+Cse+OP).

2.f) Spese di commercializzazione (Sc)

Le spese di commercializzazione del prodotto finito di solito sono variabili da un minimo dell' 1% ad un massimo del 3%, in considerazione delle dimensioni e destinazione d'uso del fabbricato. Nel caso specifico, considerata l'opera e le difficoltà che il mercato presenta, prenderò cautelativamente in considerazione il valore massimo del 3%.-

2.g) Utile del Promotore (UP)

Il promotore è un imprenditore che crea e gestisce l'operazione immobiliare e che organizza e gestisce le attività di tutti quelli che intervengono nel processo di trasformazione immobiliare. L'utile del promotore/imprenditore costituisce il complessivo profitto che remunera, oltre alla sua capacità organizzativa, anche i capitali e il rischio imprenditoriale cui si espone. Detto profitto viene incamerato solo al momento della vendita dell'immobile finito. In generale abbiamo che l'utile complessivo è definito dalla somma di due componenti (capitali e rischi), ovvero dalla remunerazione attesa dall'investitore e dalla remunerazione del rischio specifico del promotore/imprenditore.

L'utile del promotore, secondo l'approccio classico, può essere calcolato in percentuale sul valore di mercato dell'immobile trasformato.

Tenendo conto dei seguenti fattori:

- le condizioni economiche generali del mercato immobiliare in questo periodo;
- il particolare settore di intervento;
- l'andamento locale del mercato di riferimento per beni consimili (riduzione/assenza del volume delle vendite);
- la particolare tipologia di operazione immobiliare (localizzazione, consistenza significativa, destinazione d'uso non ordinaria);
- le previsioni complessive di ricavi, costi e margini operativi;
- l'attendibilità delle previsioni di tempi e costi.
- dell'alta rischiosità dell'intervento in questo periodo

Si ritiene congruo quantificare il profitto nella misura del 7% sui costi diretti ed indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari.

2.h) Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione (OF)

Per quanto concerne gli oneri finanziari questi vanno calcolati sulla somma di indebitamento. In merito si ritiene adeguato ipotizzare il fatto che l'imprenditore utilizzi capitale proprio per il 40% e faccia ricorso al credito per il restante 60%. Relativamente al saggio di interesse sul debito si fa riferimento ad un dato di mercato di breve/medio periodo.

Tenuto conto del fatto che l'operazione immobiliare in questione potrebbe essere realizzata in due anni e che, come detto in precedenza, si potrebbe ipotizzare il fatto che un operatore ordinario potrebbe impiegare un capitale proprio del 40% e far ricorso al credito per il restante 60%, si ritiene adeguato quantificare gli oneri finanziari facendo riferimento all'indice EURIRS a cinque anni, che al 18 aprile 2024 è pari al 0,2898%. A detto indice va poi aggiunto uno spread applicato dagli Istituti bancari per operazioni simili, ottenendo un probabile tasso complessivo del 3,00% . Ipotizzando un rata costante per una richiesta di prestito del 60% della somma di €. €1.022.159,27 e quindi sulla somma di $(€1.022.159,27 \times 0,60) = € 613.295,56$ - (costi diretti e indiretti per la ricostruzione dell'immobile – vedi quadro riepilogativo successivo), ad un probabile tasso annuo del 3,00%, per 60 mesi, ed effettuando il calcolo per l'ammortamento con sito internet <https://www.mutui.it/calcolo-piano-di-ammortamento.html#>, avremmo una rata costante di €. 11.020,00 a cui corrisponde una somma complessiva di interessi pari ad **€47.904,00**.

Of - Altri eventuali oneri

In tali oneri verranno compresi quelli per il trasferimento del bene ed altri eventuali oneri imprevisi e verrà calcolata, in questo caso, una percentuale del 5%.

COSTO DI COSTRUZIONE COMPARTO "A" - PARCO GIOCHI ACQUATICO

COSTO FABBRICATO						
Simbolo	Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato	Tasso o aliquota %	Prezzo unitario	Unità di misura	di quantità	costo €.
Cci.-	Costo tecnico di costruzione		€ 1.210,72/mq	mq	(1.250/0)= mq 416,67	€. 504.470,70
Cse	Costo sistemazioni esterne					€. 315.000,00
Ou	Oneri Urb. e costo costruzione					€. 75.670,61

Op	Onorari professionali	(vedi calcolo sopra effettuato)				€. 81.947,07
SG	Spese generali di amministrazione = 2% x (Cci+Cse+Op)	2,00%	(€.504.470,70 +€.315.000,00 +€.81.947,07)= €.904.417,77			€. 18.028,36
SC	Spese di commercializzazione 3% x (Cci+Cse+Op)	3,00%	(€.504.470,70 +€.315.000,00 +€.81.947,07)= €.904.417,77			€. 27.042,53
CC	Totale costi diretti e indiretti					€. 1.022.159,27
	Oneri finanziari	Costi €.	Tasso r%	Tempi (mesi)		Oneri finanziari
OFC	Oneri finanz.sui costi diretti e indiretti della costruzione (60% dell'imp.complesivo a 60 mesi) – Calcolo effett. con programma online	€. 1.022.159,27 x0,60=€. 613.295,56	3	60		€. 47.904,00
	Utile del promotore	Costi €.	Oneri finanziari OFC	Costi tot. €	Aliquota o quota%	Utile €.
UPC		€. 1.022.159,27	€. 47.904,00	€. 1.070.063,27	7,00%	€. 74.904,43
OT	Altri oneri e imprevisti	€. 1.022.159,27			5,00%	€. 51.107,96
	Totale costi di produzione = CC+OFC+UPC					€. 1.196.075,66
VA	Valore dell'area = VA = VF – Kt= €.1.800.000,00 - €. 1.196.075,66					€. 603.924,34

A) AREE PIANO PORTUALE

Le aree in argomento comprendo quelle dei mappali 530, 565 e 1230 alle quali parrebbe legato il volume complessivo di mc 13.050.

Per quanto riguarda i volumi, essendo anche questi in zona F, si deve tener conto di quanto previsto dal D.A. 2 prot. 1350 del 23/02/2024 – ovvero della riduzione del 50% delle volumetria. Per cui avremmo
 $mc\ 13.050/2 = mc\ 6.525,00$
e quindi una superficie di:
 $mc\ 6.525,00/3 = mq\ 2.175,00$

In merito alla superficie, il planivolumetrico del Piano Portuale approvato prevede:

$$\text{mq } 2.175,00 \times 0,90 \times 1,10 = \text{mq } 2.153,25$$

Dovendo determinare un valore delle ipotetiche strutture ho eseguito un'opportuna ricerca di mercato. Per strutture simili i prezzi oscillano dai € 2.300,00 ad € 2.400,00. Considerando la media di detti valori avremmo:

$$(\text{€ } 2.300,00 + \text{€ } 2.400,00) / 2 = \text{€ } 2.350,00$$

per cui il relativo valore sarà di:

$$\text{mq } 2.153,25 \times \text{€ } 2.350,00 = \text{€ } \mathbf{5.060.137,50} \text{ ed in cifra tonda } \text{€ } \mathbf{5.060.137,00}$$

1) STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEI FABBRICATI (Vm)

Vm rappresenta il valore del fabbricato ultimato ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame. Per la determinazione di tale costo è necessario, inoltre, prendere in considerazione sia i costi diretti e sia i costi indiretti, che nel caso specifico sono:

2.a) Costo di costruzione dell'immobile (Cci).-

Per quanto riguarda il costo di costruzione è stato utilizzato il valore ricavato dall'Allegato 1 della Determina n 4034-54300 del 20-12-2023 avente per oggetto "Legge 05/08/1978, n. 457- articolo 4, lettera g). Aggiornamento dei "Limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica" al prezzario regionale approvato con D.G.R. 26/13/ del 25/07/2023".

I valori estratti, seppur riferiti a costi per la realizzazione di edilizia pubblica, a seguito di indagini specifiche e dati in mio possesso si ritengono validi e quindi applicabili anche per gli immobili in oggetto. Da tale determina, secondo l'articolo 1, Nuova costruzione abbiamo:

- comma 1, **costo Base di realizzazione tecnica** pari a € 1.210,72 al m2;
- comma 2, **costo di realizzazione tecnica**
- Costi connessi alla QUALITÀ ENERGETICA E SOSTENIBILITÀ +20%;
- Costi connessi alla QUALITÀ AGGIUNTIVA + 5%;

Il valore del costo di costruzione ottenuto è pari a € 1.513,40 al mq.

Per cui avremmo:

$$\text{mq } 2.153,25 \times \text{€ } 1.513,40 / \text{mq} = \text{€ } \mathbf{3.258.728,55}$$

2.b) Costo sistemazioni esterne e piantumazione (Cse).-

Questa comprenderà la parte non occupata dai fabbricati adibita a viale di ingresso e manovra, e sia quella effettivamente lavorata e piantumata etc. Per il lotto in esame viene escluso il mappale 565, in quanto parte del porto già sistemata e il mappale

1230 in quanto risulta adibita a verde pubblico. Per cui la sistemazione interesserà esclusivamente il mappale 530, la cui superficie è di mq 7.781,00.-

Considerando che la superficie del fabbricato, sopra determinata, può essere realizzata su due piani, avremmo che la superficie residua da sottoporre a sistemazione per il mappale 530 sarà:

$$(mq\ 7781,00 - (mq\ 2.153,25/2)) = mq\ 6.704,50$$

Da una ricerca di mercato ho potuto appurare che il costo medio di una sistemazione esterna, simile a quella in argomento, varia a seconda della sistemazione e ampiezza del lotto e per il quale un prezzo medio potrebbe essere di €. 30/mq, per cui avremmo:

$$1) \text{ Mappale 530} - (mq\ 6.704,50 \times \text{€}.\ 30/mq) = \text{€}.\ 201.135,00$$

2.c) Oneri di Urbanizzazione (Ou)

La Legge 29/01/1977 n. 10 "Norme per l'edificabilità dei suoli", disciplina la materia degli oneri di urbanizzazione fissando i parametri di calcolo per zone omogenee, tipologie costruttive etc. In generale abbiamo due tipi di oneri:

- OUPS oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

- OCC oneri afferenti al contributo concessorio commisurato al costo di costruzione,

L'incidenza per tale costo, per la tipologia di costruzione ipotizzata, tenuto conto che le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate dal privato mentre quelle secondaria e incidenza del costo di costruzione sono da versare al comune, risulta di circa il 10% del costo di costruzione per cui avremmo:

$$\text{€}.\ 3.258.728,55 \times 0.10 = \text{€}.\ 325.872,86$$

2.d) Oneri di PROFESSIONALI (Op)

In questi costi rientrano tutti gli oneri tecnico/professionali dovuti per la realizzazione dell'opera e quindi quelli per la progettazione, direzione lavori, misura e contabilità, sicurezza, accatastamento, collaudo e agibilità. Gli oneri professionali vengono solitamente calcolati in percentuale rispetto al costo dell'opera, intendendo come costo dell'opera quello del fabbricato più quello delle sistemazioni esterne, ovvero:

$$1) \text{ Lotto } (\text{€}.\ 3.258.728,55 + \text{€}.\ 201.135,00) = \text{€}.\ 3.459.863,55$$

Trattandosi di opera edile privata, la metodologia di calcolo utilizzata normalmente è quella dell'applicazione di un percentuale direttamente sul costo dell'opera. Altre variazioni sono previste, inoltre, a seconda della complessità e del costo complessivo dell'opera, e comprende tutte le prestazioni tecniche necessarie, comprese quelle specialistiche, per l'esecuzione dell'opera.

Considerando un difficoltà media nonché l'importo dell'opera prenderemo in considerazione, il valore medio percentuale del 5% e quindi avremmo:

1) Lotto (€ 3.459.863,55x0,05) = **€ 172.993,18**

2.e) Spese generali di amministrazione (SG)

Fra queste spese rientrano i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese di cantiere e spese proprie dell'impresa. Fra queste spese abbiamo: gli stipendi pagati ai dipendenti non direttamente coinvolti nel processo di costruzione e l'energia elettrica, le spese per l'ammortamento dei macchinari e impianti e dei macchinari, le spese per l'allestimento e smontaggio del cantiere. Generalmente i costi generali sono fissi e hanno un incidenza media del 2% dei costi diretti di costruzione (Cci+Cse+OP).

2.f) Spese di commercializzazione (Sc)

Le spese di commercializzazione del prodotto finito di solito sono variabili da un minimo dell' 1% ad un massimo del 3%, in considerazione delle dimensioni e destinazione d'uso del fabbricato. Nel caso specifico, considerata l'opera e le difficoltà che il mercato presenta, prenderò cautelativamente in considerazione il valore massimo del 3%.-

2.g) Utile del Promotore (UP)

Il promotore è un imprenditore che crea e gestisce l'operazione immobiliare e che organizza e gestisce le attività di tutti quelli che intervengono nel processo di trasformazione immobiliare. L'utile del promotore/imprenditore costituisce il complessivo profitto che remunera, oltre alla sua capacità organizzativa, anche i capitali e il rischio imprenditoriale cui si espone. Detto profitto viene incamerato solo al momento della vendita dell'immobile finito.

In generale abbiamo che l'utile complessivo è definito dalla somma di due componenti (capitali e rischi), ovvero dalla remunerazione attesa dall'investitore e dalla remunerazione del rischio specifico del promotore/imprenditore.

L'utile del promotore, secondo l'approccio classico, può essere calcolato in percentuale sul valore di mercato dell'immobile trasformato.

Tenendo conto dei seguenti fattori:

- le condizioni economiche generali del mercato immobiliare in questo periodo;
- il particolare settore di intervento;
- l'andamento locale del mercato di riferimento per beni consimili (riduzione/assenza del volume delle vendite);

- la particolare tipologia di operazione immobiliare (localizzazione, consistenza significativa, destinazione d'uso non ordinaria);
- le previsioni complessive di ricavi, costi e margini operativi;
- l'attendibilità delle previsioni di tempi e costi.
- dell'alta rischiosità dell'intervento in questo periodo

Si ritiene congruo quantificare il profitto nella misura del 7% (10%) sui costi diretti ed indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari.

2.h) Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione (OF)

Per quanto concerne gli oneri finanziari questi vanno calcolati sulla somma di indebitamento. In merito si ritiene adeguato ipotizzare il fatto che l'imprenditore utilizzi capitale proprio per il 40% e faccia ricorso al credito per il restante 60%. Relativamente al saggio di interesse sul debito si fa riferimento ad un dato di mercato di breve/medio periodo.

Tenuto conto del fatto che l'operazione immobiliare in questione potrebbe essere realizzata in due anni e che, come detto in precedenza, si potrebbe ipotizzare il fatto che un operatore ordinario potrebbe impiegare un capitale proprio del 40% e far ricorso al credito per il restante 60%, si ritiene adeguato quantificare gli oneri finanziari facendo riferimento all'indice EURIRS a cinque anni, che al 18 aprile 2024 è pari al 0,2898%. A detto indice va poi aggiunto uno spread applicato dagli Istituti bancari per operazioni simili, ottenendo un probabile tasso complessivo del 3,00% .

Ipotizzando un rata costante per una richiesta di prestito del 60% della somma di €. 4.140.372,42 (costi diretti e indiretti per la ricostruzione dell'immobile – vedi quadro riepilogativo successivo), ovvero la somma di (€. 4.140.372,42 x 0,60) €. 2.484.223,45 ad un probabile tasso annuo del 3,00%, per 60 mesi, ed effettuando il calcolo per l'ammortamento con sito internet <https://www.mutui.it/calcolo-piano-di-ammortamento.html>, avremmo una rata costante di €. 44.638,00 a cui corrisponde una somma complessiva di interessi pari ad **€ 194.056,00**.

Ot - Altri eventuali oneri

In tali oneri verranno compresi quelli per il trasferimento del bene ed altri eventuali oneri imprevisi. Per tale oneri, in questo caso, verrà calcolata una percentuale del 5,00%.

COSTO DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO NEL PIANO PORTUALE

VALORE FABBRICATO

Simbolo	Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato	Tasso o aliquota %	Prezzo unitario	Unità di misura	di quantità	costo €.
Cci.-	Costo tecnico di costruzione		€. 1.573,94	mq	2.153,25	€. 3.258.728,55
Cse	Costo sistemazioni esterne					€. 201.135,00
Ou	Oneri Urb. e costo costruzione					€. 325.872,86
Op	Onorari professionali	(vedi calcolo sopra effettuato)				€. 172.993,18
SG	Spese generali di amministrazione = 2% x (Cci+Cse+Op)	2,00%	(€. 3.258.728,55 +€201.135,00+ €172.993,18)= €3.632.856,73			€. 72.657,13
SC	Spese di commercializzazione	3,00%	(€. 3.258.728,55 +€201.135,00+ €172.993,18)= €3.632.856,73			€. 108.985,70
CC	Totale costi diretti e indiretti					€. 4.140.372,42
	Oneri finanziari	Costi €.	Tasso r%	Tempi (mesi)		Oneri finanziari
OFC	Oneri finanz.sui costi diretti e indiretti della costruzione (60% dell'imp.complesivo a 60 mesi) – Calcolo effett. con programma online	€4.140.372,42 x0,60=€2.484.223,45	3	60		€. 194.056,00
	Utile del promotore	Costi €.	Oneri finanziari OFC	Costi tot. €	Aliquota o quota %	Utile €.
UPC		€. 4.140.372,42	€. 194.056,00	€4.334.428,4	7,00%	€. 303.409,99
OT	Altri oneri e imprevisti	€. 4.140.372,42			5,00%	€. 207.018,62
VN	Totale costi di produzione = CC+OFC+UPC					€4.844.857,03

VA	Valore dell'area = VA = VF – Kt= €. 5.060.137,00- €.4.844.857,03	€. 215.279,97
----	--	---------------

RIEPILOGO

LOTTO	VALORE COMPLESSIVO
A - ALBERGO	€.232.264,80
A- PARCO GIORCHI ACQUATICO	€.603.924,34
Mappali 530,645,1230	€.215.279,97
TOTALE LOTTO A CHE COMPRENDE I MAPPALI 8,9,38,39,779	€.1.051.829,11

- DEPREZZAMENTO ECONOMICO PRUDENZIALE

A tale importo è necessario applicare, per le considerazioni fatte precedentemente, una riduzione economico prudenziale che la letteratura chiama *“Mortgage Lending Value (o MLV)”*. Il termine *mortgage lending value (MLV)*, è stato adottato con il Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e recepito nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, e si riferisce al *“valore di un immobile determinato da un valutatore mediante la stima prudenziale della commerciabilità futura”*, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine delle medesime condizioni di mercato. Ed inoltre, *“Si considera, quindi, un valore dell'immobile determinato in conformità a una considerazione molto cauta della possibile futura negoziabilità tenendo conto, pertanto, degli aspetti a lungo termine delle condizioni normali dell'immobile e del relativo mercato, dell'attuale utilizzo dell'immobile e di eventuali usi alternativi.”* (Graziano Castello - *Manuale Operativo del Valutatore immobiliare – Metodo e pratica per l'applicazione degli standard estimativi - La stima dei deprezzamenti nelle valutazioni immobiliari - pag.289*)

Quanto sopra si rende necessario in quanto non esiste al momento alcuna certezza sulla volumetria da utilizzare in questa zona sia per il ricalcolo delle volumetrie del PUC, in quanto è in atto una rideterminazione dello stesso in adeguamento al PPR, sia per il fatto che le stesse possano essere sistemate nei lotti in esame per effetto della fascia dei 300 dal mare.

Tutto ci premesso si ritiene congruo, al momento, adottare una riduzione prudenziale a percentuale del 20% sul valore sopra determinato. Detta percentuale è dedotta dalla politica assunta dalle banche per l'erogazione dei mutui.

A pag. 290 del libro di Graziano Castello - *Manuale Operativo del Valutatore immobiliare – Metodo e pratica per l'applicazione degli standard estimativi - La*

stima dei deprezzamenti nelle valutazioni immobiliari, viene riportato quanto segue:

“Quindi, possiamo dire che il primo dei deprezzamenti prudenziali è quello a percentuale fissato dalla legge o dalla politica dei mutui adottata dalla banca. Quando questa stabilisce che l'importo massimo finanziabile è l'80% del valore di mercato del bene offerto in garanzia, o anche meno, ciò significa che l'immobile è già valutato prudenzialmente poiché si ritiene che il più probabile prezzo di mercato possa avere possibili scadimenti e, appunto, sino all'80% la banca ha una sua forma di cautela”

Tenuto conto di quanto sopra avremmo pertanto:

LOTTO	VALORE COMPLESSIVO
A - ALBERGO	€ 232.264,80
A- PARCO GIORCHI ACQUATICO	€ 603.924,34
Mappali 530,645,1230	€ 215.279,97
TOTALE	€ 1.051.829,11
Riduzione 20% per deprezzamento economico prudenziale (€ 1.051.829,11x0,80)	€ 841.463,29
Da cui € 841.463,29/47.641 mq ovvero un valore a metro quadrato dell'area di	€ 17,66/mq

Tenuto conto dei valori dichiarati negli atti di cui all'allegato 7, il valore come sopra determinato di € 17,66/mq risulta compreso fra quelli riportati, per l'appunto, in detti atti.

Tale importo va assoggettato, inoltre, ad un'ulteriore riduzione per la il ripristino dello sbocco a mare e per il pagamento della sanzione amministrativa. Per cui avremmo

LOTTO	VALORE COMPLESSIVO
A - ALBERGO	€ 232.264,80
A- PARCO GIORCHI ACQUATICO	€ 603.924,34
Mappali 530,645,1230	€ 215.279,97
TOTALE	€ 1.051.829,11
Riduzione 20% per deprezzamento economico prudenziale (€ 1.051.829,11x0,80)	€ 841.463,29
A dedurre - Riduzione ripristino sbocco a mare	€ 120.100,00
A dedurre - Sanzione Amministrativa Regione Sardegna	€ 5.000,00
Totale Valore Aree	€ 716.363,29
Ed in cifra tonda	€ 716.000,00

Da quanto sopra si ha pertanto che il valore attuale delle aree può essere determinato in **€. 716.000,00.-**

Lo scrivente ritiene di aver bene e fedelmente risposto al mandato conferitogli e rassegna la presente relazione scritta e l'allegata documentazione come di seguito indicato.-

Cagliari 20/04/2024

Il Tecnico

