

PROPRIETA'  
Frazione San Pasquale sn Santa Teresa di Gallura (SS)

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

IMMOBILE SITO IN Frazione San Pasquale - Santa Teresa di Gallura (SS)

ANAGRAFICA	
------------	--

Richiedente:	DOTT. SALVATORE CAPATORI
--------------	--------------------------

Proprietà immobili	
--------------------	--

Tecnico incaricato	ARCHITETTO PIER PAOLO CABRAS Via Di Vittorio 1, 25030 Roncadelle (Bs) c.f. CBRPPL76B19B157H Tel 030-2780603 Fax 030-5533118 Mail: info@cabrasarchitetti.it Pec: pierpaolo.cabras@archiworldpec.it Iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia n° 2582
--------------------	--

PROPRIETA' xxxxxxxx  
Frazione San Pasquale sn Santa Teresa di Gallura (SS)

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

**IMMOBILI COMUNE DI SANTA TERESA DI GALLURA**

Descrizione sintetica: Terreni in PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL COMPARTO C 3.1 "LICCIA DI FORA"

Località San Pasquale

Ubicazione: Frazione San Pasquale sn Santa Teresa di Gallura (SS)

Identificazione catastale:

Sezione	foglio	particella	cat. catastale
NCT	29	1356	terreno
NCT	29	1357	terreno
NCT	29	1358	terreno
NCT	29	1359	terreno
NCT	29	1360	terreno
NCT	29	1361	terreno
NCT	29	1362	terreno
NCT	29	1363	terreno
NCT	29	1364	terreno
NCT	29	1365	terreno
NCT	29	1366	terreno
NCT	29	1367	terreno
NCT	29	1368	terreno
NCT	29	1369	terreno
NCT	29	1372	terreno
NCT	29	1373	terreno
NCT	29	1374	terreno
NCT	29	1375	terreno
NCT	29	838	terreno
NCT	29	1370	terreno
NCT	29	1376	terreno
NCT	29	1378	terreno
NCT	29	1380	terreno
NCT	29	1382	terreno

Quota di proprietà: quota pari al 100%

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non è possibile alcuna divisione dell'immobile

Più probabile valore in libero mercato: **€ 2.350.750,00**

Giudizio sintetico sulla commercialità dell'immobile: limitato

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	X Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità catastale	X Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	X Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	X Si	se Si vedi pagina 5

LIMITAZIONI

- Assunzioni e condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti

**Indice**

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2.	Inquadramento dell'immobile.....	5
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	5
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	7
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	7
4.2	Rispondenza catastale.....	7
4.3	Verifica della titolarità.....	8
5.	Analisi estimativa.....	8
6.	Riepilogo dei valori di stima.....	9
7.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	10

1. FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Documentazione fornita dai tecnici progettisti incaricati dalla società proprietaria dell'area

2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

**Localizzazione**

- Provincia:** Sassari
- Comune:** Santa Teresa di Gallura
- Via:** Frazione San Pasquale
- Civico:** n. \_
- Zona:** COMPARTO C3.1 PIANO DI LOTTIZZAZIONE "LICCIA DI FORA"
- Vincoli:**

Aree tutelate per legge, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004

3. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito:**

Terreni in PIANO DI LOTTIZZAZIONE approvato con delibera n. 7 del 10/02/2015 del comune di Santa Teresa di Gallura (determinazione n.2186 del 26/08/2015 della Regione Autonoma della Sardegna) e successiva convenzione urbanistica rep.nr. 1786 del 19/06/2018.

L'area di lottizzazione è situata nel comune di Santa Teresa di Gallura località San Pasquale in un punto panoramico di notevole interesse paesaggistico a poca distanza dal centro urbano di San Pasquale.

Il piano di lottizzazione prevede:

- 11 lotti edificabili di differenti dimensioni per una superficie complessiva di 8.399,00 mq ed una capacità edificatoria pari a 8.922,00 mc (di cui 6.747,00 mc residenziali e 2.175,00 mc commerciali). Per maggiori dettagli sulla ripartizione dei volumi nelle aree di progetto vedere l'allegato B
- Aree non edificabili pari a 2.401,00 mq

**Confini:**

- Nord: Via Liccia di Fora
- Sud: altra proprietà
- Est: altra proprietà
- Ovest: Strada San Pasquale Bassacutena

**Calcolo superfici di proprietà:**

Valori delle superfici acquisiti dalle visure catastali

SANTA TERESA DI GALLURA						
foglio	particella	cat. catastale	sup. catastale	coeff. raggua- glio	sup. commerciale	stato
29	1356	terreno	1842,00	1	1842,00	edificabile
29	1357	terreno	572,00	1	572,00	edificabile
29	1358	terreno	47,00	1	47,00	edificabile
29	1359	terreno	101,00	1	101,00	edificabile
29	1360	terreno	93,00	1	93,00	edificabile
29	1361	terreno	37,00	1	37,00	edificabile
29	1362	terreno	76,00	1	76,00	edificabile
29	1363	terreno	897,00	1	897,00	edificabile
29	1364	terreno	897,00	1	897,00	edificabile
29	1365	terreno	830,00	1	830,00	edificabile
29	1366	terreno	678,00	1	678,00	edificabile
29	1367	terreno	611,00	1	611,00	edificabile
29	1368	terreno	121,00	1	121,00	edificabile
29	1369	terreno	358,00	1	358,00	edificabile
29	1372	terreno	393,00	1	393,00	edificabile
29	1373	terreno	353,00	1	353,00	edificabile
29	1374	terreno	366,00	1	366,00	edificabile
29	1375	terreno	87,00	1	87,00	edificabile
29	838	terreno	40,00	1	40,00	edificabile
			8399,00		8399,00	

SANTA TERESA DI GALLURA						
foglio	particella	cat. catastale	sup. catastale	coeff. raggua- glio	sup. commerciale	stato
29	1370	terreno	18,00	0	0,00	spazio co- mune
29	1376	terreno	1943,00	0	0,00	spazio co- mune
29	1378	terreno	4,00	0	0,00	spazio co- mune
29	1380	terreno	308,00	0	0,00	spazio co- mune
29	1382	terreno	128,00	0	0,00	spazio co- mune
			2401,00		0,00	

4 – AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENZE
---------------------------------------

- **4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

- **Situazione urbanistica:**

verifica dei documenti messi a disposizione dai progettisti del piano

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto architetto Pier Paolo Cabras, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia n° 2582, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia

**DICHIARA**

**X la REGOLARITÀ urbanistica (opere in corso di realizzazione)**

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- **4.2 Rispondenza catastale**

Dalla verifica delle planimetrie catastali non risultano essere presenti difformità

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto architetto Pier Paolo Cabras, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia n° 2582, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia

**DICHIARA**

**X la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile.**

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla planimetria.

PROPRIETA' xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Frazione San Pasquale sn Santa Teresa di Gallura (SS)

• **4.3 Verifica della titolarità**

**Titolo di provenienza:**

(sulla base della documentazione fornita dal cliente)

compravendita 06/07/2000, a rogito dell'Avv. Fabio Papaccio, notaio in Tempio Pausania, con repertorio nr. 39072, raccolta nr. 11235, registrato a Tempio Pausania il 20/07/2000, al numero 2351; atto ricognitivo di identificazione catastale in data 02/03/2005, a rogito dell'Avv. Fabio Papaccio, notaio in Tempio Pausania, con repertorio nr. 57076, raccolta nr. 19171, registrato a Tempio Pausania il 21/03/2005, al numero 200;

**5. ANALISI ESTIMATIVA**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La perizia di stima è stata determinata prendendo a riferimento i valori di mercato ottenuti da agenzie immobiliari relative a immobili simili compravenduti in zona e utilizzando a paragone i valori desunti dalla "banca delle quotazioni immobiliari della agenzia delle entrate". Sulla base delle indagini di mercato effettuate si è potuto accertare che il prezzo medio commerciale in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche per immobili simili a quello oggetto di valutazione (valore definito considerando le aree urbanizzate con indici volumetrici analoghi) è determinato come segue:

tipologia	Prezzo medio al mq. €
Area edificabile lottizzata	€ 310,00

6. RIEPILOGO VALORI DI STIMA

- **Calcolo del valore di mercato**

Superficie commerciale mq.	Prezzo al mq.: €	Valore commerciale €
mq. 8.399,00	€ 310,00	€ 2.603.690,00

**Il valore sopra indicato deve essere ridotto in considerazione dei costi da sostenere per il completamento delle opere di urbanizzazione in corso di esecuzione come di seguito indicato:**

Valore opere indicativo (considerate anche tutte le opere richiamate nell'art.6 della convenzione)

Terreni interessati da dette opere 3.940,00 mq X valore medio opere 100,00 €/mq = € 394.000,00

Valore opere già eseguite e certificate dalla direzione lavori pari ad € 141.058,81

opere restanti pari ad € 252.941,19

**valore € 2.350.748,81**

- **Stima del valore dell'immobile a mercato libero**

Il rapporto di valutazione considera il valore a libero mercato dell'intera proprietà pari a **€ 2.350.748,81**

Il valore arrotondato a libero mercato dell'immobile corrisponde a **€ 2.350.750,00**

Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a **€ 2.350.750,00**

Ritenendo di aver ottemperato al quesito posto resto a disposizione per ogni eventuale delucidazione si rendesse necessaria.



Data rapporto valutazione: 23/09/2021