

3. *Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, tipizzati e individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 e nella tabella Allegato 2, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, come modificato dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157:*

1. *Fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5;*
2. *Sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;*
3. *Campi dunari e sistemi di spiaggia;*
4. *Aree rocciose di cresta ed aree a quota superiore ai 900 metri s.l.m.;*
5. *Grotte e caverne;*
6. *Monumenti naturali ai sensi della L.R. n. 31/89;*
7. *Zone umide, laghi naturali ed invasi artificiali e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;*
8. *Fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, e sistemi fluviali, ripariali, risorgive e cascate, ancorché temporanee;*
9. *Praterie e formazioni steppiche;*
10. *Praterie di posidonia oceanica;*
11. *Aree di ulteriore interesse naturalistico comprendenti le specie e gli habitat prioritari, ai sensi della Direttiva CEE 43/92 ;*
12. *Alberi monumentali.*

4. *Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.:*

1. *i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;*
2. *i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;*
3. *le aree gravate da usi civici;*
4. *i vulcani.*

Articolo: 18 - Misure di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici con valenza ambientale

1. *I beni paesaggistici di cui all'articolo precedente sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.*

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

Articolo: 19 - Fascia costiera. Definizione

1. *La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.*
2. *I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.*

3. *Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:*

1. *le zone omogenee A e B;*
2. *le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;*
3. *le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.*

Articolo: 20 - Fascia costiera. Disciplina

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

1. *Nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 12 e dal successivo comma 2;*
2. *Non è comunque ammessa la realizzazione di:*

- ✓ *nuove strade extraurbane di dimensioni superiori alle due corsie, fatte salve quelle di preminente interesse statale e regionale, per le quali sia in corso la procedura di valutazione di impatto ambientale presso il Ministero dell'Ambiente, autorizzate dalla Giunta Regionale;*
- ✓ *nuovi interventi edificatori a carattere industriale e grande distribuzione commerciale;*
- ✓ *nuovi campeggi e strutture ricettive connesse a campi da golf, aree attrezzate di camper.*

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

1. *nell'ambito urbano, previa approvazione dei P.U.C.:*

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

3. *in tutta la fascia costiera:*

1. *interventi di conservazione, gestione e valorizzazione dei beni paesaggistici;*
2. *infrastrutture puntuali o di rete, purché previste nei piani settoriali, preventivamente adeguati al P.P.R.*

3. *Gli interventi di cui al precedente comma 2 si attuano:*

- ✓ *attraverso la predisposizione dei nuovi PUC in adeguamento alle disposizioni del P.P.R., secondo la disciplina vigente;*
- ✓ *tramite intesa nelle more della predisposizione del PUC, e comunque non oltre i dodici mesi, o successivamente alla sua approvazione qualora non sia stato previsto in sede di adeguamento. L'intesa si attua ai sensi dell'art. 11, comma 1, lett. c), in considerazione della valenza strategica della fascia costiera. Le intese valutano le esigenze di gestione integrata delle risorse, assicurando un equilibrio sostenibile tra la pressione dei fattori insediativi e produttivi e la conservazione dell'habitat naturale, seguendo le indicazioni della Raccomandazione del Parlamento Europeo e del Consiglio del 30 maggio 2002 relativa all'attuazione della "Gestione integrata delle zone costiere" (GIZC) in Europa (2002/413/CE) e del "Mediterranean Action Plan" (MAP), elaborato nell'ambito della Convenzione di Barcellona. A tal fine, in sede di intesa, la Regione si può avvalere di specifiche conoscenze e competenze attraverso un apposito comitato per la qualità paesaggistica e architettonica.*

4. *Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali si applicano le disposizioni di cui all'art. 15.*

Articolo: 28 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Definizione

1. *Sono aree con utilizzazioni agro-silvo pastorali intensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate.*
2. *In particolare tali aree comprendono rimboschimenti artificiali a scopi produttivi, oliveti, vigneti, mandorleti, agrumeti e frutteti in genere, coltivazioni miste in aree periurbane, coltivazioni orticole, colture erbacee incluse le risaie, prati sfalciabili irrigui, aree per l'acquicoltura intensiva e semi-intensiva ed altre aree i cui caratteri produttivi dipendono da apporti significativi di energia esterna.*

3. Rientrano tra le aree ad utilizzazione agro-forestale le seguenti categorie:

- 1. colture arboree specializzate;*
- 2. impianti boschivi artificiali;*
- 3. colture erbacee specializzate;*



Articolo: 29 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Prescrizioni

1. La pianificazione settoriale e locale si conforma alle seguenti prescrizioni:

- 1. vietare trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio, con le cautele e le limitazioni conseguenti e fatto salvo quanto previsto per l'edificato in zona agricola di cui agli artt. 79 e successivi;*
- 2. promuovere il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli agrosistemi autoctoni e dell'identità scenica delle trame di appoderamento e dei percorsi interpoderali, particolarmente nelle aree perturbane e nei terrazzamenti storici;*
- 3. preservare e tutelare gli impianti di colture arboree specializzate.*

Articolo: 30 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Indirizzi

1. La pianificazione settoriale e locale si conforma ai seguenti indirizzi: armonizzazione e recupero, volti a:

- 1. migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola;*
- 2. riqualificare i paesaggi agrari;*
- 3. ridurre le emissioni dannose e la dipendenza energetica;*
- 4. mitigare o rimuovere i fattori di criticità e di degrado.*

2. Il rispetto degli indirizzi di cui al comma 1 va verificato in sede di formazione dei piani settoriali o locali, con adeguata valutazione delle alternative concretamente praticabili e particolare riguardo per le capacità di carico degli ecosistemi e delle risorse interessate.



Articolo: 33 - Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate. Definizione

1. *Le aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate sono costituite da ambiti territoriali soggetti a forme di protezione istituzionali, rilevanti ai fini paesaggistici e ambientali e comprendono le aree protette istituite ai sensi della L. 394/91 e della L.R. n. 31/89, le aree della rete "Natura 2000" (Direttiva 92/43/CE e Direttiva 79/409/CE), le oasi permanenti di protezione faunistica e cattura ai sensi della L.R. n. 23/98, le aree gestite dall'Ente Foreste.*
2. *Le aree istituzionalmente tutelate si distinguono in:*
 1. *Aree tutelate di rilevanza comunitaria e internazionale (siti Ramsar).*
 2. *Aree protette nazionali.*
 3. *Sistema regionale dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali.*
 4. *Altre aree tutelate.*

Articolo: 37 - Altre aree tutelate. Indirizzi

1. *Le altre aree tutelate, costituite da oasi naturalistiche, oasi permanenti di protezione faunistica e cattura, aree dell'Ente foreste, aree della Conservatoria del litorale, sono gestite dagli enti o dalle Associazioni competenti, nel rispetto della disciplina del P.P.R.*

Articolo: 91 - Insediamenti produttivi. Definizione

1. *Il P.P.R. riconosce le seguenti categorie, come dettagliatamente descritte nella relazione e perimetrare nelle carte di cui all'art. 4:*
 1. *Insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale;*
 2. *Grande distribuzione commerciale;*
 3. *Aree estrattive: cave e miniere.*

Articolo: 92 - Insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale. Definizione

1. *Gli insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale sono rappresentati da grandi aree industriali e insediamenti produttivi minori.*
2. *Le grandi aree industriali rappresentano il tessuto produttivo delle aree industriali attrezzate, di maggiore dimensione, urbanisticamente strutturate e dotate di impianti e servizi.*

3. *Rientrano negli insediamenti produttivi minori gli insediamenti produttivi industriali, artigianali e commerciali di minori dimensioni e le attività produttive isolate o accorpate in piccoli agglomerati, generalmente non coordinate in un tessuto urbanistico strutturato.*

Articolo: 93 - Insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale. Indirizzi

1. *I Comuni e le Province nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R. si conformano ai seguenti indirizzi:*
 1. *favorire la delocalizzazione delle attività produttive causanti inquinamento acustico, atmosferico e idrico esistenti all'interno dei centri abitati, verso apposite aree attrezzate;*
 2. *consentire nei centri storici e nei nuclei degradati o in via di abbandono l'inserimento negli edifici esistenti di funzioni artigianali, commerciali compatibili con l'utilizzo residenziale e con le tipologie preesistenti, al fine di favorirne la rivitalizzazione;*
 3. *favorire la concentrazione delle attività produttive, anche con diverse specializzazioni, in aree tecnologicamente ed ecologicamente attrezzate, di iniziativa intercomunale esterne ai centri abitati,*
 4. *favorire la redazione di piani di riqualificazione ambientale, urbanistica, edilizia, e architettonica, dei complessi esistenti al fine di mitigare l'impatto territoriale e migliorare l'accessibilità delle aree e migliorare la qualità della vita negli ambienti di lavoro.*
 5. *favorire la redazione di piani bonifica, recupero, riuso, trasformazione e valorizzazione dei complessi dismessi e delle relative infrastrutture, oltre che per riconversione produttiva, anche a scopo culturale, museale, ricreativo e turistico.*

Articolo: 107 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale

1. *I Comuni il cui territorio ricade interamente negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14 adeguano i propri Piani urbanistici alle disposizioni del P.P.R., entro dodici mesi, secondo quanto disposto dall'articolo 2, comma 6, della L.R. 25 novembre 2004, n. 8.*
2. *Per i Comuni il cui territorio è solo in parte ricompreso negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, il termine decorre dall'entrata in vigore della disciplina del PPR relativa agli ambiti interni. Nell'allegato 4 sono rappresentati i comuni il cui territorio risulta interamente ovvero parzialmente compreso negli ambiti di paesaggio.*

3. *I Comuni, nell'adeguare i propri strumenti urbanistici alle disposizioni e previsioni del P.P.R., e al fine di conferire contenuti paesaggistici alla pianificazione urbanistica comunale, provvedono a:*

1. *individuare i caratteri connotativi della propria identità e delle peculiarità paesaggistiche, analizzando le interazioni tra gli aspetti storico-culturali dell'ambiente naturale e antropizzato e promuovere il mantenimento e la valorizzazione;*
2. *definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale;*
3. *determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;*
4. *individuare, sulla base della tipizzazione del P.P.R., gli elementi areali e puntuali del territorio sottoposti a vincolo in quanto beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 d.lgs. 42/2004 e beni identitari di cui all'art. 9 del PPR;*
5. *stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio in conformità alle previsioni del P.P.R.;*
6. *individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio nel proprio ambito di competenza;*
7. *regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibilità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio attraverso:*

- ✓ 1. *una disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo del territorio, delle risorse non rinnovabili e alla prevenzione integrata degli inquinamenti;*
- ✓ 2. *una disciplina edilizia orientata al mantenimento delle morfologie e degli elementi costitutivi tipici, correlata alle tipologie architettoniche, alle tecniche e materiali costruttivi tipici del luogo. Essa dovrà contenere pertanto opportuni piani del colore, degli abachi, delle facciate e delle tipologie ammissibili nelle diverse zone urbane. Tale disciplina si ispira alla considerazione del valore pubblico delle facciate e dei prospetti che si affacciano sulle piazze e sulle vie, in quanto elementi costitutivi e fondamentali del valore complessivo dell'insediamento urbano e della sua comunità. I Comuni in tali piani dovranno anche prevedere nel contesto di generale coerenza col tessuto edilizio tradizionale, la progettazione di nuove tipologie attraverso la rielaborazione di tipologie tradizionali e nuove soluzioni architettoniche elaborate con il contributo di architetti e professionisti di chiara fama.*

- ✓ 3. la realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica;
 - ✓ 4. il potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche ambientali costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.
4. I Comuni, nell'adeguarsi alle prescrizioni del P.P.R. procedono alla puntuale identificazione cartografica degli elementi dell'assetto insediativo, delle componenti di paesaggio, dei beni paesaggistici e dei beni identitari presenti nel proprio territorio, anche in collaborazione con i competenti organi del MIBAC. Eventuali correzioni dei tematismi rispetto alle cartografie del P.P.R., che non ne alterino i contenuti sostanziali, qualora positivamente accolte in sede di verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 7/2002, non costituiscono variante al P.P.R., purchè deliberate dalla Giunta regionale

Articolo: 112 - Impianti energetici

1. Entro dodici mesi dall'approvazione del P.P.R., la Regione elabora uno studio specifico per individuare le aree di basso valore paesaggistico dove ubicare gli eventuali impianti eolici, qualora previsti dal piano energetico. Fino all'approvazione di tale studio continuano ad applicarsi agli impianti eolici le norme di cui al comma 3 dell'articolo 8 della legge regionale n. 8/2004.
2. Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'art. 14 è comunque vietata la realizzazione di impianti eolici e di trasporto di energia in superficie.

4.2.2. Descrizione del complesso edilizio

Il complesso edilizio oggetto di stima sorge all'interno di un lotto situato nella parte Ovest del centro abitato di Selargius, in particolare nella sua fascia periferica. La sagoma del lotto attualmente osservabile risulta avere una forma grossomodo rettangolare. Il lotto è associato ad una serie di particelle censite al Nuovo Catasto Terreni che presentano, nel complesso, una sagoma in mappa conforme con quella che risulta essere la perimetrazione reale. Il complesso immobiliare è perimetralmente circondato dalle stesse costruzioni che ne costituiscono le volumetrie e parzialmente da un'alta recinzione. Questo si affaccia parzialmente sull'agro comunale e parzialmente sulla fascia peri urbana cittadina. Le costruzioni limitrofe risultano essere realizzate in epoche più recenti rispetto al complesso edilizio oggetto della presente relazione risalente a svariate decine di anni orsono. La struttura è facilmente raggiungibile dalle principali vie di traffico cittadino e da alcuni tra i punti di collegamento nodali con la viabilità extraurbana.

Ormai parzialmente inglobata dalle costruzioni circostanti dell'abitato, l'area di sedime all'interno della quale si trova l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è attualmente compresa fra la S.S. 554 (sul lato della via Nurra) e la via Degli Astri. Il lotto è completamente recintato da una cinta in muratura di mattoni di grande altezza, presenta due ingressi carrabili di grande luce in grado di consentire l'accesso ai mezzi pesanti dal fronte strada.

Il complesso è attualmente accessibile dalla via cittadina secondaria via Degli Astri, verso la congiunzione tra questa e la S.S. 554 che collega la parte esterna delle campagne settentrionali. Il posizionamento del lotto garantisce un elevato livello di fruibilità ed una facilità straordinaria di raggiungimento ai principali punti nodali logistici. Tale circostanza verrà nel seguito meglio argomentata. Il lotto ha sempre ospitato la medesima attività di lavorazione delle carni.

Il complesso edilizio risulta essere composto da diversi fabbricati separati, indipendenti e con destinazioni d'uso distinte. Ognuno dei fabbricati possiede comunque una propria funzione, parzialmente all'interno delle attività svolte da parte della [REDACTED], e parzialmente in maniera completamente slegata da questa ed in locazione a soggetti terzi estranei alla Procedura.

Il complesso edilizio attualmente possiede un impiego preciso e vincolato in ragione della conformazione degli ambienti e della dotazione sia strutturale che impiantistica imposta dalla tipologia produttiva in esso svolta. Tale tipologia produttiva impone la presenza di una serie di requisiti igienici straordinari necessari alla garanzia ed al rispetto della normativa di settore vigente. Questo aspetto verrà nel seguito meglio sviluppato in quanto risulta essere in grado di costituire un vero e proprio vincolo alla potenziale trasformazione edilizia.

Il complesso edilizio, ben descritto già nella relazione di stima agli atti della procedura risulta essere costituito dai seguenti fabbricati e dai seguenti ambienti: A1) Laboratorio lavorazione carni (Sub 70-71-72), A2) Locale commerciale (Sub 32), B1) Fabbricato uffici e locali deposito (Sub 55), B2) Ufficio (Sub 51), B3) Locale deposito (Sub 77), B4) Locale deposito ed ufficio (Sub 76), B5) Locale deposito ed ufficio (Sub 74), B6) Locale deposito (Sub 73), B7) Locale deposito ed ufficio (Sub 11), C1) Locale deposito (Sub 38), C2) Locale deposito ed annesso ufficio (Sub 39), C3) Locale deposito officina ed annessi uffici (Sub 40). Lo scrivente ritiene in tale sede opportuno mantenere la medesima nomenclatura sia degli ambienti che dei fabbricati al fine di consentire la parallela fruibilità della presente relazione di perizia e della documentazione tecnica già agli atti della procedura. Si rimanda alla relazione di perizia già agli atti della procedura per ogni approfondimento circa una descrizione sommaria degli ambienti interni e della relativa distribuzione. Giova sottolineare ulteriormente il fatto che, la maggioranza degli ambienti a carattere produttivo (A1), risultino essere dotati di finiture, impianti e dotazioni in genere appositamente realizzate per lo svolgimento dell'attività di lavorazione delle carni. Tali apprestamenti risultano essere di difficile reimpiego in attività diverse da quelle finora svolte nel complesso immobiliare. Tale circostanza rende di difficilissima trasformazione l'immobile sconsigliando l'esercizio in settori merceologici differenti.

Da tale punto di vista lo scrivente sottolinea il fatto che i costi di trasformazione, in caso di cambio di settore merceologico differente, sarebbero ipoteticamente assai elevati e tali da sconsigliare la trasformazione stessa. L'immobile, nello stato in cui si trova e con le dotazioni attuali, ben si adatta alla prosecuzione dell'esercizio nel medesimo settore commerciale. Differentemente da quanto sopra riportato il complesso immobiliare sopporterebbe trasformazioni edilizie finalizzate all'adattamento delle strutture ad attività imprenditoriali diverse da quella finora svolta unicamente a fronte di una spesa economica rilevante. La rilevanza di tale spesa economica derivante dalla trasformazione dipende dalla tipologia stessa di attività e dunque dalla manutenzione straordinaria da svolgere.

4.2.3. Individuazione catastale del complesso edilizio

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Selargius risulta essere censito al Foglio 37 mappale 893 subalterni 11, 32, 38, 39, 40, 43, 51, 55, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77.

Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale al Catasto Terreni le particelle che compongono i cortili e gli spazi non edificati interni al complesso edilizio male identifichino la proprietà dei soggetti debitori ed oggetto della presente relazione di perizia. Il complesso edilizio risulta essere infatti composto da diversi fabbricati di diverse proprietà, solo una parte delle quali risulta essere nella disponibilità esclusiva dei soci della ditta concordataria. All'atto dell'imminente liquidazione del complesso immobiliare oggetto della presente relazione di perizia dovrà essere predisposta una bonifica catastale in grado di allineare la situazione al N.C.T. in relazione agli spazi scoperti ed ai cortili. I costi di tali bonifiche debbono già intendersi inclusi all'interno del valore raggiunto dall'immobile.

Il complesso edilizio attualmente osservabile nacque così come descritto all'interno dell'Accordo Sostitutivo ex Art. 11 L. 241/1990 e S.m.e.i.: "(...) Il [REDACTED] era proprietario, in Zona Urbanistica allora E - Agricola di un vasto complesso edilizio, avente originaria destinazione, da titolo edilizio o di fatto, per allevamento avicolo e suinicolo con alloggio del custode, in Comune di Selargius, SS 554, Km 4+200, distinto in catasto al Fg. 37, mappali 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 215, 216, 217, 376 costituito da diversi corpi di fabbrica realizzati negli anni. Gran parte di detti fabbricati, aventi la superficie e volume che si specificherà, erano stati realizzati abusivamente o per difformità dai titoli rilasciati o per totale assenza di titolo edilizio (...)".

A tale proposito lo scrivente precisa, al fine di meglio incrociare i dati contenuti nell'Accordo Sostitutivo individuato con i dati attualmente reperibili, il fatto che le particelle indicate nell'atto devono intendersi come le particelle catastali del Catasto Terreni all'epoca valide. Per epoca valide si intende il periodo di tempo all'interno del quale [REDACTED] realizzò le attività sopra descritte.

Attualmente tutte le particelle al Catasto Terreni "199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 215, 216, 217, 376" sono state soppresse e hanno dato origine ad ulteriori identificativi che, attraverso diversi passaggi hanno fornito gli identificativi catastali attualmente ispezionabili al Catasto Terreni. Gli identificativi attualmente validi al Catasto Terreni (917, 919, 920) derivano, secondo i passaggi intercorsi negli anni dai mappali "199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 215, 216, 217, 376".

Lo scrivente precisa ad ulteriore chiarimento il fatto che, al momento attuale, i mappali 917, 919, 920 abbiano qualità ente urbano. Per tale ragione l'individuazione dell'immobile di cui al Lotto 1 avviene univocamente attraverso gli estremi delle particelle del Catasto Fabbricati.

All'interno delle analisi svolte nelle operazioni peritali lo scrivente ha verificato i passaggi sopra richiamati. La documentazione raccolta è stata inserita all'interno dell'Allegato C – Documentazione catastale.

4.2.4. Storia ipotecaria del complesso di immobili

Per ciò che riguarda sia l'atto di provenienza che le trascrizioni pregiudizievoli si rimanda a quanto già in atti della procedura. Le verifiche effettuate da parte dello scrivente hanno infatti prodotto i medesimi risultati già raggiunti da parte dei tecnici della ditta all'epoca incaricati. L'immobile di cui al presente Lotto 1 risulta essere nella disponibilità esclusiva dei soci seppure utilizzata da parte delle attività svolte da parte della ditta concordataria.

Nell'ambito del mandato ricevuto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente ha provveduto a trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari la sentenza di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo sulle particelle catastali che compongono il patrimonio dei soggetti debitori. Di tale trascrizione lo scrivente ha fornito preventivo riscontro al Commissario Giudiziale.

Lo scrivente resta a disposizione, per ciò che concerne il proseguo delle attività della Procedura, per ogni ulteriore verifica ipotecaria in capo agli immobili individuati e sulla base delle future attività di liquidazione.

4.2.5. Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente non ha eseguito accessi agli atti presso gli enti locali competenti ed in accordo con il mandato conferito da parte del Commissario Giudiziale. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente si ravvisano comunque situazioni di particolare interesse ed entità straordinaria in rapporto alla presenza di abusi nella struttura. A tale proposito lo scrivente sottolinea la presenza di due procedure di condono in atto per la sanatoria degli immobili. In tal senso Resta dunque inteso ciò che è stato già messo in luce all'interno della relazione di stima redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati. In tale sede veniva adeguatamente segnalata la presenza di tali procedure e di ulteriori abusi nella struttura.

Per ogni buon conto si riportano nel seguito i titoli edilizi individuati, fermo restando l'assunto per il quale non risulta presente un progetto originario in quanto eccessivamente datato e dunque non presente agli archivi.

Si riportano nel seguito i titoli individuati:

1. Licenza Edilizia del 26 febbraio 1965 per la realizzazione di un pollaio con alloggio del custode;

Successivamente sono state presentate due domande di condono, una per opere realizzate in assenza di concessione edilizia ed un'altra per opere realizzate in difformità della licenza edilizia sopra individuata il cui iter approvativo è in fase di perfezionamento.

2. Istanza di Condonò Edilizio n°610/1986 distinta in due progressivi:
 - a. N°0057083000/1: per le opere dichiarate in domanda e realizzate in assenza di concessione edilizia dichiarate ultimate nel 1975 con superficie totale di 5.034,45 mq e 23.600,00 mc con destinazione non residenziale; nella stessa veniva ulteriormente allegata una dichiarazione sostitutiva di atto notorio (datata 18/11/1985) nella quale si dichiarava *"di aver iniziato i lavori nel 1965 e di averli portati integralmente a termine nella attuale consistenza volumetrica nel 1975"*.
 - b. N°0057083000/2: ove si dichiara che le opere sono state ultimate nel 1975 in zona agricola E in difformità dalla licenza/concessione edilizia con mutamento di destinazione d'uso (ora commerciale) con la seguente consistenza: 740,63 mq e 2.800,00 mc; nella dichiarazione sostitutiva di atto notorio, si dichiarava *"di aver iniziato i lavori nel 1965 e di averli portati a termine nella attuale consistenza volumetrica nel 1975"*.

Gli elementi sopra riportati relativamente alle due procedure di condono sono stati ripresi da parte dello scrivente direttamente dalle premesse dell'Accordo Sostitutivo ex art. 11 L. 241/1990 e S.m.e.i. del 20/02/2020.

Nel seguito si riportano ulteriori stralci derivanti dal medesimo documento individuato sopra. Tale riproposizione viene effettuata al fine di costruire un quadro quanto più esaustivo e ricco di elementi, vista la complessità delle tematiche trattate.

All'interno del citato documento viene riportata la storia urbanistica ed amministrativa della vertenza:

"(...) 3. L'area ove insistono i manufatti abusivi, originariamente classificata come E - Agricola, stante la percentuale di presenza di interventi abusivi doveva essere assoggettata, ai fini della condonabilità degli interventi, a previo Piano di Recupero. In effetti con delibera CC n. 11 O del 29.07.1991, in BURAS 25.2.1992, veniva approvato il Piano di Risanamento Urbanistico "Is Corrias", all'interno del cui perimetro è compreso anche il comparto ove insiste il complesso edilizio in esame di proprietà del ricorrente. Con deliberazione CC n. 73 del 08.06.2000 veniva approvata la proposta di convenzionamento dell'Unità Convenzionale D1 - Comparto Est in variante al PRU: in questo ambito ricade anche il predetto complesso edilizio del ricorrente. Con delibera CC n. 112 del 5.11.2003 veniva approvato lo schema di convenzione con la proprietà [REDACTED]. Con delibera CC n. 146 del 15.12.2005 veniva infine approvato il piano attuativo di assestamento e convenzionamento parziale relativo alla unità convenzionale D1. Comparto Est del PRU Is Corrias.

4. Con provvedimento 33533 del 19.11.2008, a seguito di istruttoria basata sulla originaria documentazione allegata alle domande di condono, l'Ufficio condono del Comune di Selargius comunicava la determinazione del conguaglio dell'oblazione (pari a Euro 9080,09 + interessi di Euro 11012,00) e del contributo di concessione (Euro 797.054,52 oltre interessi) a conguaglio delle somme versate.

Avverso siffatto provvedimento è stato proposto ricorso al TAR Rg 143/2009 ed è seguita una interlocuzione con il Comune che, con nota RAR prot. 3496 del 03.02.2012, ha confermato il contenuto del provvedimento e ne ha sollecitato l'ottemperanza.

5. Con nota RAR (ricevuta 20.8.12) del Direttore Area 5 del Comune di Selargius prot. 23588 del 02.08.2012, richiamate le note prot. 33533 del 19.11.2008 e 3496 del 3.2.2012, rimaste senza riscontro e gli incontri con il Legale del ricorrente ed i suoi tecnici, comunicava di aver provveduto <<ad un esame ulteriore di tutta la pratica anche alla luce di nuovi elementi emersi durante gli incontri>>; il Comune [REDACTED] ad integrare l'istanza con nuovi elaborati e rappresentazioni fedeli e autocertificazione coerenti con l'indicazione delle date di realizzazione degli abus. Si comunicava altresì che <<la richiesta di pagamento degli oneri di urbanizzazione ed oblazione del 19.11.2008 prot. 33533 che è sfata impugnata al TAR con ricorso 143/09 con La presente è revocata perché basata su dati errati forniti dalla spett.le ditta>>.

6. Seguiva nota 5.11.2012 del ricorrente con alcune contestazioni e con allegata ricevuta bonifico pagamento di Euro 117.379,39 per oneri concessione prat. 610 del 26.3.1986.

7. Con nota RAR (ricevuta 26.11.13), del Direttore Area 5 del Comune di Selargius prot. 35688 del 18.11.2013, si riscontrava la nota 5.11.12, <<per confermare integralmente il contenuto della nostra precedente 02 agosto 2012 prot. 23588>> e <<onde definire compiutamente l'istanza di condono e determinare definitivamente l'importo degli oneri concessori in ragione del periodo degli abusi oggetto di condono e per i quali si è riscontrata incongruenza nelle dichiarazioni rese>> si richiedeva e riepilogava l'integrazione documentale necessaria, precisando che <<la presente costituisce integrazione alla comunicazione del 02/05/2012 prot. 23588 di avvio del procedimento per declaratoria di improcedibilità e diniego>> dell'istanza di condono 610/86.

Con nota prot. 4.12.2013 n. 0037792 [REDACTED] trasmetteva: - un nuovo articolato atto notorio relativo alle date dei diversi abusi; - nuovi elaborati grafici riportanti la scansione temporale della edificazione delle unità presenti nel complesso edilizio; - nuova relazione tecnica riportante dimensioni, stato, destinazioni d'uso e idoneità funzionale e igienica; - si rinviava l'invio del richiesto computo metrico alla acquisizione del relativo documento comunale col prezzario al 1989. Con nota prot. 0002986 del 28.01.2014 veniva trasmesso il computo metrico estimativo opere 1989; con successiva nota prot. 28.7.2014 (DOC 16) veniva trasmesso parere legale dell'Avv. R. Patta in relazione alla determinazione oneri concessori nella pratica condono edilizio 610/1986.

8. Con articolata nota RAR (ricevuta 22.10.2014) prot. 28831 del 10.10.2014 il Direttore Area 5 del Comune di Selargius riscontrava la nota [REDACTED] col relativo parere legale e ribadiva analiticamente i criteri di determinazione degli oneri concessori.

9. Con nota prot. 32216 del 06.11.2014 del Direttore Area 5 si dettagliavano ulteriormente i valori da assumere a base del calcolo degli oneri concessori, precisando che <<la quantificazione complessiva degli oneri concessori dovuti all'Amministrazione comunale (oneri di urbanizzazione costo di costruzione) nonché dell'oblazione dovuta allo Stato, potrà avvenire successivamente all'integrazione degli elaborati progettuali>>.

10. Con nota prot. 5.12.2014 n. 0037161 [REDACTED] trasmetteva ricevute versamento oneri di concessione per 65 .000,00 Euro e gli oneri di oblazione per 21.154,41 Euro.

11. Con nota RAR (ricevuta dai vari [REDACTED] il 9-11/11/2015) del 4.11.2015 prot. n. 37603 il Comune di Selargius - Direttore Area 5, richiamati i precedenti atti recanti i criteri di nuova quantificazione degli oneri concessori, ribadiva la richiesta di integrazione documentale con invio degli elaborati corretti: la nota costituiva comunicazione di avvio del procedimento per declaratoria di improcedibilità e il diniego della istanza di condono 610/86 ed emissione di ordinanza di demolizione nonché di richiesta di annullamento al Settore 3 di tutte le autorizzazioni amministrative che consentono ad oggi l'esercizio di tutte le attività esistenti.

12. Con nota prot. N. 0040353 del 24.11.2015 gli [REDACTED] trasmettevano nuova tavola (in sostituzione di quella precedentemente inviata).

13. Con atto a firma del Direttore Area 5 - Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata, Ufficio Condoni Edilizio L. 47/1985 e L. 724/94 prot. 0014424 del 13.04.2017 ed allegata Relazione Istruttoria della pratica "Condoni edilizio prot. 610 del 26.03.1986" sono stati comunicati i calcoli degli oneri di condono edilizio (oneri concessori e oblazione) aggiornati e revisionati a seguito di acquisizione d'ufficio di ulteriore documentazione.

14. In data 04.05.2017 il documento è stato depositato agli atti del giudizio pendente RG. 143/2009 la cui udienza di discussione era stata fissata per il 31.05.2017, onde il TAR SARDEGNA con sentenza n. 393/2017 dichiarava l'improcedibilità del ricorso per sopravvenuto difetto di interesse, con compensazione delle spese del giudizio.

15. Avverso l'atto di cui al punto che precede gli [REDACTED] proponevano nuovo ricorso al TAR SARDEGNA RG 561/2017.

16. Con nota del 20.6.2018, il Comune di Selargius avviava il procedimento per la eventuale definizione con accordo sostitutivo ex artt. 10 e 11 L. 241/90 del procedimento per la determinazione degli oneri concessori e della oblazione dovuti in relazione alla domanda di condono in premessa specificata.

17. A seguito di ulteriori interlocuzioni, alla presenza dei rispettivi tecnici e legali, gli [REDACTED], con nota prot. 39688 del 22.10.2018 producevano dichiarazione sostitutiva di atto notorio inerente data, dimensione e destinazione dei singoli ambienti, supportata anche dalla autorizzazione alla vendita rilasciata in data 24.06.1976 dal comune di Selargius.

Sequivano ulteriori interlocuzioni e verifiche tecniche.

Verificati gli atti istruttori complessivamente depositati e acquisiti, anche d'ufficio, risulta quanto segue.

Le unità considerate con destinazione commerciale ante 29/01/1977 sono appresso indicate:

a) Unità immobiliare 7 (accatastamento 273/86) ex polleria considerata per intero avente superficie di mq 58,00;

b) Porzione delle unità immobiliari 1°-2B (accatastamento 273/86) ex impianto di macellazione, rispettivamente per mq 272,26 (l'unità 1°) e per mq 92 (l'unità 2B);

Totale superficie commerciale mq 422,86;

Per le unità immobiliari a servizio dell'intero complesso (allevamento e vendita), è stata calcolata la destinazione d'uso commerciale in quota proporzionale alle superfici dichiarate ad uso promiscuo. In particolare:

Sub 2 C- Servizi Igienici Su mq 61,80;

Sub 10 parte (11-13) ex magazzino Su mq 120,20;

Sub 11 ex officina - autorimessa Su mq 48, 1 O;

Sub 12 ex magazzino Su mq. 62,80;

Sub 13 ex uffici Su mq 131,00;

Sub 14 ex cucina Su mq 83,90;

Sub 25 ex alloggio custode Su mq 144,80;

Totale delle superfici dei locali impiegati indistintamente per attività di allevamento e commerciale mq. 652,60;

Facendo le opportune proporzioni la ulteriore superficie a destinazione d'uso commerciale estrapolata dai locali aventi destinazione indistinta è pari a mq. 62,28 (superficie comm. $422,86/4430,67 = 9,54 \%$ mq. $652,60 \times 9,54 \% =$ mq 62,28). Quindi la superficie a destinazione commerciale è pari a mq. 485,14; analogamente è stato calcolato il volume commerciale che risulta quindi pari a mc. 2040,08.

I calcoli sono stati predisposti tenendo conto delle superfici e dei volumi come precedentemente indicati e applicando le tariffe antecedenti il 29/01/1977 (v. allegato A al presente accordo sostitutivo).

18. Considerato che gli immobili insistono in area sottoposta a Piano di Risanamento urbanistico, e la rilevanza degli importi ancora dovuti a congruaggio, il Comune, fermo il versamento entro 60 giorni dell'importo dovuto al raggiungimento del 30% del dovuto, ritiene sussistere i presupposti, stante l'esposizione finanziaria dell'azienda, per accordare una rateizzazione del residuo 70 % in n. 10 rate annuali con decorrenza dalla stipula del presente accordo.

19. Che a seguito di istanza del 20/11/2019 prot. 44949 [REDACTED] hanno presentato lo studio di compatibilità idrogeologica. In data 20/12/2019 con provvedimento n° 1467 è stato ottenuto il prescritto parere di compatibilità idrogeologica. Ai sensi dell'art. 4 comma 8 delle NA del PAI, con il rilascio del permesso di costruire in sanatoria [REDACTED] si impegnano a tenere indenne l'amministrazione comunale da ogni danno futuro a cose e persone comunque derivanti dal dissesto segnalato;

20. Con determinazione N° 64 del 21/01/2020 il Direttore Area 05, ha approvato lo schema di calcolo degli oneri concessori.

(...)

I [REDACTED] (...) accettano l'importo degli oneri concessori così come determinato con atto N° 64 del 21/01/2020 per rilascio del permesso di costruire in sanatoria di cui alla domanda di condono edilizio presentata il 26.03.1986 prot. N. 610/1986 per gli immobili di cui all'elaborato A allegato al presente atto per costituirne parte integrante, come segue.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria, i richiedenti devono corrispondere:

a) CONGUAGLIO OBLAZIONE:

L'importo di Euro 24.987,64 a congruaggio delle somme in acconto già corrisposte per l'oblazione (pari a Euro 42.726,32) su c/c postale n. 255000 intestato a Poste Italiane SPA - Causale - Conguaglio oblazione L. 47/85, già versato mediante modello F24 in data 08/11/2019 e depositato al Protocollo Generale n 44949 in data 20/11/2019.

b) CONGUAGLIO ONERI CONCESSIONARI:

Dovranno provvedere al versamento dell'importo di Euro 1.128.990,48.

Alla cifra indicata e calcolata al 24/07/2019 dovrà essere aggiunto l'interesse legale dello 0,8% annuo, a partire dalla data della presente e fino giorno del versamento e sommata agli interessi già calcolati.

Le somme dovute a conguaglio a titolo di contributo di concessione possono essere versate a saldo entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto. In alternativa si potrà provvedere mediante rateizzazione del dovuto provvedendo al pagamento dei seguenti importi secondo le seguenti modalità:

Dando atto che l'intero ammontare degli oneri concessori dovuti comprensivi della quota parte di oblazione in conto oneri (Euro 24.987,64) è pari a Euro 1.433.836,42; Considerato che è stato versato l'importo di Euro 304.845,94, dato atto considerato che per il raggiungimento della quota fissa pari al 30% (di Euro 430.150,92) rispetto al dovuto, devono essere versati Euro 125.304,98 entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo;

- Euro 1.003.685,49, corrispondente al restante 70% del dovuto, in dieci rate con la seguente cadenza annuale:

- 1^ Rata - 104.737,47 Euro entro il 06/12/2021;
- 2^ Rata - 104.737,47 Euro entro il 06/12/2022;
- 3^ Rata - 104.737,47 Euro entro il 06/12/2023;
- 4^ Rata - 104.737,47 Euro entro il 06/12/2024;
- 5^ Rata - 104.737,47 Euro entro il 06/12/2025;
- 6^ Rata - 104.737,47 Euro entro il 06/12/2026;
- 7^ Rata - 104.737,47 Euro entro il 06/12/2026;
- 8^ Rata - 104.737,47 Euro entro il 06/12/2026;
- 9^ Rata - 104.737,47 Euro entro il 06/12/2026;
- 10^ Rata - 104.737,47 Euro entro il 06/12/2026;
- (...)

Come di seguito imputate:

Rata	Importo Rata	Interessi	Capitale	Interessi Residui	Capitale Residuo
1	€ 104.837,54	€ 8.029,48	€ 96.808,06	€ 36.660,46	€ 906.877,43
2	€ 104.837,54	€ 7.255,02	€ 97.582,52	€ 29.405,44	€ 809.294,91
3	€ 104.837,54	€ 6.474,36	€ 98.363,18	€ 22.931,08	€ 710.931,72
4	€ 104.837,54	€ 5.687,45	€ 99.150,09	€ 17.243,63	€ 611.781,63
5	€ 104.837,54	€ 4.894,25	€ 99.943,29	€ 12.349,37	€ 511.838,34
6	€ 104.837,54	€ 4.094,71	€ 100.742,84	€ 8.254,67	€ 411.095,51
7	€ 104.837,54	€ 3.288,76	€ 101.548,78	€ 4.965,90	€ 309.546,73
8	€ 104.837,54	€ 2.476,37	€ 102.361,17	€ 2.489,53	€ 207.185,56
9	€ 104.837,54	€ 1.657,48	€ 103.180,06	€ 832,04	€ 104.005,50
10	€ 104.837,54	€ 832,04	€ 104.005,50		

A garanzia delle somme dovute sarà costituita ipoteca sugli immobili oggetto di condono a favore del Comune di Selargius fino alla concorrenza massima di € 1.466.324,57, di cui euro € 1.003.685,50 per capitale, nonché euro 44.689,94 per interessi ed il resto per accessori e per ogni altra obbligazione derivante dall'inadempimento dell'obbligazione pecuniaria di cui al presente accordo.

Gli immobili sui quali verrà iscritta ipoteca sono quelli individuati con comunicazione dei richiedenti in data 18/12/2019 Prot. n. 49193. Alla medesima è allegata perizia a firma del tecnico Geom. Maurizio Polese, in ordine al valore di mercato degli stessi.

Verranno stipulati presso Notaio individuato dai proprietari n. 5 atti di costituzione di ipoteca ciascuno a garanzia dell'importo come sopra precisato e la cui somma garantisce nei confronti del Comune il totale importo di € 1.466.324,57 come sopra indicato.

PRECISAMENTE, GLI IMMOBILI SOTTOPOSTI AD IPOTECA SONO I SEGUENTI, ciascuno fino alla concorrenza dell'importo per esso indicato, come da seguente prospetto:

Proprietà	Foglio	mappele	subalterno	Categoria	classe	Valore Catastale	Valore mercato	Importo garantito
Poddesu Angelo	37	893	21	C/3	1	€ 103.545,54	€ 246.240,00	Fino alla concorrenza di € 245.000,00, di cui: per Capitale € 167.280,92, interessi fino al 6.12.2030: € 7.448,32, oltre a spese accessori e per ogni altra obbligazione derivante dal presente accordo
Poddesu Guido	37	893	32	C/2	7	€ 47.243,70	€ 193.040,00	Fino alla concorrenza di € 340.480,00, di cui: per Capitale € 250.921,38, interessi fino al 6.12.2030: € 11.576,72, oltre a spese accessori e per ogni altra obbligazione derivante dal presente accordo
Poddesu Guido	37	893	55	A/10	2	€ 71.987,58	€ 147.440,00	
Poddesu M.Bonaria	37	893	73	C/2	7	€ 23.231,88	€ 98.040,00	Fino alla concorrenza di € 400.000,00, di cui: per Capitale € 250.921,38, interessi fino al 6.12.2030: € 11.576,72, oltre a spese accessori e per ogni altra obbligazione derivante dal presente accordo
Poddesu M.Bonaria	37	893	74	C/2	7	€ 17.178,84	€ 74.480,00	
Poddesu M.Bonaria	37	893	76	C/2	7	€ 25.769,52	€ 104.880,00	
Poddesu M.Bonaria	37	893	77	C/2	7	€ 33.968,34	€ 139.080,00	
Poddesu Marinella	37	893	19	C/2	7	€ 16.789,50	€ 69.920,00	Fino alla concorrenza di € 245.000,00, di cui: per Capitale € 167.280,92, interessi fino al 6.12.2030: € 7.448,32, oltre a spese accessori e per ogni altra obbligazione derivante dal presente accordo
Poddesu Marinella	37	893	52	C/3	1	€ 84.960,54	€ 212.040,00	
Poddesu Paolo	37	893	49	C/2	7	€ 72.036,72	€ 297.160,00	Fino alla concorrenza di € 245.000,00, di cui: per capitale € 167.280,92, interessi fino al 6.12.2030: € 7.448,32, oltre a spese accessori e per ogni altra obbligazione derivante dal presente accordo

(...)"

Lo scrivente rimanda direttamente al precedente Capitolo 3 ed ai suoi paragrafi per l'individuazione in capo ai soci della ditta concordataria delle particelle di interesse della presente procedura in merito alle ipoteche trascritte a garanzia del credito vantato da parte del Comune di Selargius. A tale proposito lo scrivente intende aver esaurientemente analizzato in tale contesto quanto sopra riportato e contenuto nell'Accordo Sostitutivo ex art. 11 L. 241/1990 e S.m.e.i. del 20/02/2020.

Per ciò che concerne i pagamenti da corrispondere al Comune di Selargius, alla luce dell'accordo di cui si è riportato ampio stralcio, alla data del 20/02/2020 risultavano da pagare:

Oblazione: a conguaglio € 24.987,64 a saldo delle somme già corrisposte in acconto. A tale proposito lo scrivente puntualizza che all'interno dell'accordo vengono indicati alla pagina 6 del documento acconti per oblazione pari ad € 42.726,32. All'interno della narrativa in premessa del medesimo documento vengono invece indicati pagamenti per oneri oblazione per € 21.154,41 (punto 10, pag. 3).

Oneri concessori: a conguaglio € 1.128.990,47 oltre interessi per € 43.689,21 a saldo delle somme già corrisposte, di cui € 125.304,98 da versare alla stipula dell'Accordo e la restante parte da versare in dieci rate secondo la tabella riportata alla pagina precedente. A tale proposito lo scrivente puntualizza che all'interno dell'accordo vengono indicati alla pagina 6 del documento acconti per oneri di concessione pari ad € 304.845,94. All'interno della narrativa in premessa del medesimo documento vengono invece indicati pagamenti per oneri concessori per € 117.379,39 (punto 6, pag. 2) e per € 65.000,00 (punto 10, pag. 3).

Al netto delle discrepanze sopra riscontrate e relative al documento analizzato residuano, al momento, € 1.003.685,49 da pagare complessivamente per oneri concessori e oblazione oltre interessi (€ 44.689,94). La cifra sopra individuata deriva dal pagamento della prima rata di € 125.304,98 a raggiungimento del 30% del dovuto, così come previsto dall'Accordo sostitutivo stipulato.

Quanto sopra finora riportato riguarda dunque il solo condono 1, così come individuato all'interno della proposta di piano. Dalle analisi svolte è emerso dunque come, in riferimento al "Condono 1 - N°0057083000/1 di cui al superiore punto a" residui al momento, da corrispondere un importo ulteriore (oltre a quanto già corrisposto) di € 1.003.685,49 oltre interessi per € 44.689,94 (di cui quota a carico soci SACC euro 524.187,70). L'importo indicato è da intendersi al netto dell'importo versato per complessivi € 125.304,98, così come previsto nell'accordo sostitutivo. Il pagamento del residuo è inteso in quote rateali annuali come da accordo siglato.

In riferimento al "Condono 2 - N°0057083000/2 di cui al superiore punto b" non residuano al momento, da corrispondere importi ulteriori (oltre a quanto già corrisposto). È stato infatti predisposto il pagamento da parte degli [REDACTED] di € 38.581,67 in un'unica soluzione dell'importo residuo.

Per tale secondo condono, in riferimento alla comunicazione del Comune di Selargius trasmessa con prot. 38268 del 30.9.2020, veniva individuato un importo totale di € 79.455,21 oltre interessi di € 41,29 (totale € 79.496,50, il 50% di spettanza dei soci S.A.C.C. per complessivi € 39.748,25).

Di tali somme sopra indicate € 24.338,54 risultano a titolo di conguaglio dell'oblazione (importo interamente versato [REDACTED] in data 8.10.2.2020) e di € 55.116,67 per oneri concessori, questi ultimi versati in acconto del 30% pari a € 16.535,00 [REDACTED] sempre in data 8.10.2020. Per tale procedura il residuo da pagare da calcolo risulterebbe essere di € 38.622,96 in quanto derivante dai sopra menzionati € 55.116,67 detratti degli € 16.535,00 e sommati gli interessi di € 41,29.

Nella stessa comunicazione del Comune di Selargius trasmessa con prot. 38268 del 30.9.2020, in relazione al "Condono 2", veniva richiesto l'ulteriore versamento di € 1.850,00 per diritti di segreteria corrisposti da parte degli [REDACTED]

Per la procedura del Condono 2 non residuano somme a debito da corrispondere al Comune di Selargius. Ogni somma è stata predisposta e pagata da parte degli aventi titolo ad estinzione del debito. Questa seconda procedura risulta essere allo stato attuale stagnante in quanto resta in carico alla ditta l'opportunità di redigere un nuovo studio di compatibilità idraulica dell'area. Dagli elementi raccolti in sede peritale è emerso il fatto che, allo stato attuale, sia presente una problematica legata alla competenza nel merito dell'ufficio comunale piuttosto che non l'omologo ufficio dell'autorità regionale. I delegati della ditta concordataria non hanno fornito allo scrivente ulteriore documentazione diversa da quella già agli atti. Nessun documento integrativo è stato prodotto e trasferito agli atti da parte della ditta debitrice successivamente al deposito della perizia tecnica di parte.

Nel seguito si riporta direttamente un estratto dalla relazione di perizia già agli atti della procedura e redatta da parte della ditta debitrice. Nel tempo intercorso dall'affidamento del presente incarico e la redazione del presente elaborato le procedure di condono risultano essere tuttora in corso, non risultano essere al momento definitivamente licenziate per distinte ragioni. La prima procedura risulta essere al momento conclusa ma restano da pagare le rate degli oneri stabiliti. Fino all'estinzione dell'obbligazione la procedura di condono seppur conclusa formalmente non risulta esserlo di fatto restando pendente l'obbligazione.

Nel seguito si riporta l'estratto individuato che descrive la situazione accertata all'epoca da parte dei tecnici all'epoca incaricati:

"(...) Infine, definito il calcolo degli oneri concessori con Determinazione n°64 del 21 gennaio 2020 per il rilascio del permesso di costruire, gli [REDACTED] si impegnano a corrispondere i seguenti:

- 1) Conguaglio oblazione: 24.987,64 € a saldo delle somme già in acconto corrisposte;*
- 2) Conguaglio oneri concessori: 1.128.990,47 € oltre interessi per 43.689,21 € a saldo delle somme già corrisposte, di cui 125.304,98 € da versare entro 60 giorni e la restante parte da versare a rate costante per 10 anni comprensive di interesse pari a 104.737,47 € annui.*

Considerato che gli scriventi devono fornire il valore attuale dell'immobile, è conseguenza che devono indicare il costo attuale per condonare l'immobile quindi scevro da interessi poiché un possibile acquirente potrebbe decidere di pagare immediatamente tutto il capitale e non spalmare in dieci anni i pagamenti. Per quanto sopra la spesa complessiva per sanare l'immobile sarà pari a:

Spesa Condono = 24.987,64 € + 1.128.990,47 € = 1.153.978,11 €

Tutto ciò è consultabile nell'accordo sostitutivo siglato tra le parti il 20 febbraio 2020 (...)"

Lo scrivente reputa la scelta effettuata da parte dei tecnici della ditta debitrice all'epoca incaricati come "prudenziale" e condivisibile. In tal senso lo scrivente nulla ha da eccepire relativamente a quanto calcolato, individuato e già agli atti della procedura.

Al fine di fornire un quadro esaustivo della vicenda lo scrivente precisa il fatto che gli [REDACTED] del defunto titolare delle pratiche di condono [REDACTED] risultano essere sei soggetti fisici distinti dei quali tre risultano essere soci della ditta concordataria. Le sei persone fisiche facenti parte degli [REDACTED] tra i quali i tre soci, risultano essere debitori per ciò che concerne entrambi i due condoni.

Lo scrivente sottolinea a tale proposito il fatto che i tecnici all'epoca nominati da parte della ditta debitrice riportino un report della situazione corretto per ciò che concerne il "Condono 1 - N°0057083000/1 di cui al superiore punto a". Di questo non considerano unicamente il pagamento della rata da € 125.304,98 prevista dall'Accordo in quanto avvenuta successivamente al deposito dell'elaborato peritale.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea il fatto che le detrazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice riguardavano unicamente gli oneri calcolati sulla procedura del "Condono 1 - N°0057083000/1 di cui al superiore punto a" e non su quella del "Condono 2 - N°0057083000/2 di cui al superiore punto b". Tale punto pare concettualmente importante in quanto gli oneri derivanti dai pagamenti ancora dovuti dalle procedure di condono andranno in detrazione al valore commerciale dell'intero immobile. Tali aspetti necessiteranno nel seguito di ulteriori riflessioni ed approfondimenti.

A tale proposito si segnala e sottolinea la presenza di ulteriori difformità tra quanto presente all'interno delle pratiche di condono e quanto effettivamente rilevato sui luoghi. Lo scrivente riporta nel merito quanto già ricompreso all'interno della relazione di perizia agli atti della procedura. Il report nel seguito rubricato passa in rassegna ogni singolo subalterno componente il complesso produttivo:

"Sub 11: Realizzazione di una partizione interna realizzata per ricavare un secondo ambiente adibito ad ufficio. Catastalmente l'immobile riporta le stesse differenze sopra riscontrate.

Sub 32: Realizzazione di partizioni interne per ricavare ambienti adibiti ad area lavorazione ed ufficio; Una parte del sub 32 è stato annesso al sub 72; Differenze in alcuni infissi esterni; Catastalmente l'immobile riporta le stesse differenze sopra riscontrate.

Sub 38: Realizzazione di partizioni interne realizzata per ricavare un servizio igienico; Differenze in alcuni infissi esterni; Catastalmente l'immobile riporta lo stato di fatto.

Sub 39: Diversa distribuzione interna degli ambienti; Differenze in alcuni infissi esterni; Catastalmente l'immobile riporta lo stato di fatto a parte alcune partizioni interne non indicate (disimpegno, antibagno e bagno).

Sub 40: Lievi differenze nelle partizioni interne; Differenze in alcuni infissi esterni; Catastalmente l'immobile riporta lo stato di fatto".

Per ciò che concerne il Sub 43 i tecnici all'epoca incaricati non effettuarono un accesso. Lo scrivente, all'interno delle ispezioni svolte ha effettuato un accesso. A tale proposito si osservano variazioni negli infissi esterni rispetto alla tavola del condono. Catastalmente il sub 43 risulta diviso e indipendente rispetto ai sub adiacenti. Non risultano individuabili ulteriori difformità.

"Sub 55: Lievi differenze interne nel posizionamento dei tramezzi appena superiori alla tolleranza esecutiva; Mancata indicazione di una finestra in un ufficio per una probabile dimenticanza grafica; Mancata indicazione di un infisso in un locale deposito per una probabile dimenticanza grafica; Lieve differenza nella dimensione longitudinale dell'ampliamento corpo uffici. Catastralmente l'immobile riporta le stesse differenze sopra riscontrate.

Sub 70: Realizzazione di una tettoia esterna; Modifiche interne con diverse tramezzature e partizioni e diversa destinazione d'uso interna degli ambienti interni rispetto alla tavola del condono; Diversa disposizione degli infissi esterni. Catastralmente l'immobile riporta lo stato di fatto salvo indicazione di diversa destinazione d'uso di alcuni ambienti (es. celle indicate come uffici) ed alcune partizioni interne tra celle.

Sub 71: Realizzazione di una tettoia esterna di 133 mq in continuità con il sub 72; Modifiche interne con diverse tramezzature e partizioni e diversa destinazione d'uso interna degli ambienti interni rispetto alla tavola del condono; Diversa disposizione degli infissi esterni. Catastralmente l'immobile riporta fedelmente lo stato di fatto.

Sub 72: Una parte del sub 72 è stato annesso dal sub 32; Diverse partizioni interne tra le celle e le aree lavorazione; Realizzazione di un ampliamento di circa 27 mq lordi destinati a ripostiglio, bagno e disimpegno per ingresso area celle realizzato in aderenza al sub 32; Realizzazione di una tettoia esterna di 133 mq in continuità con il sub 71; Modifiche interne con diverse tramezzature e partizioni e diversa destinazione d'uso interna degli ambienti interni rispetto alla tavola del condono; Diversa disposizione degli infissi esterni. Catastralmente l'immobile riporta fedelmente lo stato di fatto.

Sub 73: Nelle planimetrie del condono l'odierno sub 73 è unito all'odierno sub 74 tramite una porta mentre nello stato di fatto sono due locali differenti e con destinazione d'uso deposito; All'odierno sub 73 oggi è unito il locale deposito adiacente indicato indipendente nelle tavole di progetto; All'interno del sub 73 è ricavato un bagno non indicato in progetto; Catastralmente l'immobile è conforme allo stato di fatto.

Sub 74: Nelle planimetrie del condono è presente un unico locale (ex sub 75 a sua volta ex sub 10): nella realtà il locale originario è stato frazionato in tre subalterni distinti utilizzati come depositi/officina; Differenze in alcuni infissi esterni; Catastralmente l'immobile riporta le stesse differenze sopra riscontrate.

Sub 76: Nelle planimetrie del condono è presente un unico locale (ex sub 75 a sua volta ex sub 10): nella realtà il locale originario è stato frazionato in tre subalterni distinti utilizzati come depositi/officina; Differenze in alcuni infissi esterni; Realizzazione di una partizione interna per ricavare un secondo ambiente adibito ad ufficio. Catastralmente l'immobile riporta le stesse differenze sopra riscontrate.

Sub 77: Nelle planimetrie del condono è presente un unico locale (ex sub 75 a sua volta ex sub 10): nella realtà il locale originario è stato frazionato in tre subalterni distinti utilizzati come depositi/officina. Catastralmente l'immobile riporta le stesse differenze sopra riscontrate".

A tale proposito lo scrivente condivide l'analisi offerta da parte dei tecnici all'epoca incaricati. Ulteriormente i tecnici riportavano il calcolo per l'ulteriore sanatoria delle difformità sopra individuate e riguardante:

- *"Ampliamento in Sanatoria per i subalterni n. 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 70, 71 e 72;*
- *Ristrutturazione in sanatoria per i subalterni n. 39, 58, 47, 41, 42, 43.*

I calcoli complessivi per il complesso intero sono così suddivisi:

- *Calcolo oblazione pari a 49.899,80 €;*
- *Oneri concessori pari a 29.857,61 €.*

Suddividendo l'oblazione e gli oneri concessori per i subalterni nella disponibilità esclusiva [REDACTED] si ottengono i costi in detrazione dalla proprietà [REDACTED] e pari a:

- *Oblazione spettante soci S.A.C.C.: 34.400,90 €;*
- *Oneri concessori spettanti soci S.A.C.C.: 18.503,14 €".*

Lo scrivente precisa nel merito quanto segue in relazione alle quantificazioni sopra riportate. Le cifre economiche calcolate da parte dei tecnici all'epoca nominati da parte della ditta debitrice sono state tratte dal documento "*doc. 4.b-Seconde Precisazioni con allegato*", mentre le descrizioni sono state riprese dalla relazione generale. Tale documento veniva prodotto dai tecnici in quanto "*(...) la proprietà chiedeva ulteriori precisazioni che vengono esplicitate nella presente lettera di integrazione, in particolare: è stato chiesto agli scriventi di specificare gli ulteriori oneri da corrispondere al Comune di Selargius per la definizione delle difformità presenti nello stato di fatto rispetto alla pratica di condono edilizio.*" [REDACTED]

infatti, a seguito dei colloqui intercorsi tra il tecnico della società geom. Polese ed il Comune di Selargius, ha fatto pervenire agli scriventi il calcolo degli ulteriori oneri per la sanatoria delle difformità ancora presenti in tutto il complesso industriale".

Dalle analisi svolte da parte dello scrivente e dall'incrocio con i documenti prodotti da parte del Comune di Selargius successivamente alla perizia depositata dai C.T.P. lo scrivente ha verificato la similitudine tra le cifre economiche individuate dai tecnici e quelle successivamente calcolate da parte del Comune di Selargius per il Condono 2. Lo scrivente ha, a questo punto, verificato con gli stessi tecnici all'epoca incaricati la coincidenza tra gli oneri calcolati e quanto effettivamente dovuto per il Condono 2. Dai confronti avuti è stata verificata l'effettiva coincidenza con le modalità meglio appresso descritte. A partire dalla presentazione della pratica di "Condono 2 - N°0057083000/2 di cui al superiore punto b" furono commessi una serie di ulteriori abusi edilizi, comunque sanabili, non rappresentati all'interno della pratica sopra individuata, da regolarizzare ed individuati nell'analisi sopra riportata.

Ad uso e consumo del Commissario Giudiziale lo scrivente sottolinea il fatto che gli abusi di cui alla procedura di "Condono 2 - N°0057083000/2 di cui al superiore punto b" risultavano essere commessi da parte dell'avente titolo anteriormente al 1975.

La ditta concordataria, per il tramite del geom. Polese loro incaricato nei rapporti con il Comune di Selargius, intese includere la sanatoria di tali abusi all'interno della procedura di "Condono 2 - N°0057083000/2 di cui al superiore punto b". L'istruttoria avrebbe dovuto prevedere un'integrazione della documentazione in grado di integrare quanto già depositato. Per quanto descritto ed argomentato gli oneri calcolati da parte dei C.T.P. nel "doc. 4.b-Secondo Precisazioni con allegato" risultano essere esattamente quelli derivanti dall'istruttoria di "Condono 2 - N°0057083000/2 di cui al superiore punto b".

Come meglio nel dettaglio verrà analizzato nel seguito la precisazione sopra riportata da parte dello scrivente possiede una grande importanza per due ragioni: la prima perché i tecnici all'epoca incaricati mai indicano tali quantificazioni come relative alla procedura di "Condono 2 - N°0057083000/2 di cui al superiore punto b", bensì a non meglio precisate sanatorie. La seconda in quanto, seppure quantificati, tali oneri non vengono mai portati in detrazione al valore commerciale dell'immobile di cui al Lotto 1.

Nel seguito si riporta, invece, la componente IMU dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31.3.2024).

Al fine di effettuare il calcolo, il complesso edilizio è stato suddiviso nelle componenti catastali D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), C/2 (Magazzini e locali di deposito), C/3 (Laboratori per arti e mestieri), A/10 (Uffici e studi privati). Per poter svolgere un calcolo speditivo finalizzato alla fornitura di un valore economico di riferimento in merito all'ammontare complessivo del contributo dovuto sino alla data di presunto realizzo sono state dunque separate le componenti delle rendite catastali dovute alle particelle classate come sopra individuato.

A tale proposito è derivata una rendita catastale complessiva scaturente dalle particelle D/8 di € 15.992,00 con un contributo IMU da essa derivante di € 8.295,00 per l'anno in corso.

È derivata una rendita catastale complessiva scaturente dalle particelle C/2 di € 4.061,60 con un contributo IMU da essa derivante di € 5.186,00 per l'anno in corso.

È derivata una rendita catastale complessiva scaturente dalle particelle C/3 di € 2.020,23 con un contributo IMU da essa derivante di € 2.257,00 per l'anno in corso.

È derivata una rendita catastale complessiva scaturente dalle particelle A/10 di € 1.336,33 con un contributo IMU da essa derivante di € 853,00 per l'anno in corso.

Alla luce dei parziali sopra individuati risulta un tributo complessivo IMU di € 16.591,00 per l'anno in corso e relativo all'intero complesso edilizio.

Andando a replicare il calcolo per le annualità 2022, 2023 e per la prima parte del 2024 (calcolo del solo acconto pari al 50% della rata annuale complessiva) si ottiene la componente IMU dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024) di € 58.068,50 per l'intero complesso edilizio produttivo coincidente con il Lotto 1.

4.2.6. Presenza di gravami

Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché vincoli o oneri di natura condominiale.

Il vincolo alberghiero nacque con Regio Decreto n. 274/1936, prevedendo il mantenimento della destinazione "ad albergo" di immobili aventi destinazione ricettiva anteriormente alla data del 03/03/1936. Il vincolo affermava che l'immobile utilizzato come albergo dovesse mantenere tale destinazione d'uso, senza possibilità di variazione nei periodi successivi. Il Regio Decreto rimase in vigore per oltre quarant'anni, sino alla legge n. 61/1979 che ne estendeva la durata sino al 31/12/1979. A livello nazionale non vennero previste ulteriori leggi aventi l'effetto di prorogare il vincolo, lasciandone la possibilità di estensione alle diverse regioni.

Nel caso di specie della Regione Sardegna, successivamente al 1979 non vennero previste ulteriori proroghe del vincolo di cui sopra. Sulla base di quanto affermato, si ritiene dunque che sull'immobile oggetto di perizia non sussista alcun tipo di vincolo alberghiero.

Non sussistono a carico dei beni diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Lo scrivente ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento. La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

Risultano gravati su alcune particelle catastali delle trascrizioni pregiudizievoli di cui è stato dato ampio risalto ed approfondimento al precedente capitolo 3.

4.2.7. Analisi della consistenza del complesso immobiliare

Lo scrivente ha svolto gli opportuni sopralluoghi presso la struttura senza effettuare un rilievo metrico del lotto e dei manufatti. Nella visita svolta è stata effettuata una ricognizione di dettaglio, comunque generale, ed un rilievo fotografico dell'immobile. In accordo con il Commissario Giudiziale è stata omessa la campagna di misurazioni relativa al complesso immobiliare esistente. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente sono presenti le digitalizzazioni dei rilievi svolti da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione delle perizie di stima. Lo scrivente, al proposito, non rileva alcuna emergenza in rapporto a quanto svolto da parte dei tecnici all'epoca incaricati ritenendo affidabili i rilievi da essi svolti.

Per quanto sopra esposto nei successivi calcoli verranno riportati i dati metrici, così come estratti direttamente dalla perizia estimativa in atti e già nella disponibilità della procedura.

Di seguito si riporta comunque quanto verificato in sede peritale circa la consistenza metrica e dimensionale dei corpi di fabbrica precedentemente individuati e descritti. Nelle analisi svolte lo scrivente nulla ha da segnalare circa quanto già nel dettaglio elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione della relazione di stima nella disponibilità della procedura:

Fabbricato	Subalterno	
A1	70-71-72	
Laboratorio lavorazione carni		mq 1.091,97
Tettoie		mq 158,12
A2	32	
Locale commerciale		mq 255,62
B1	55	
Fabbricato uffici		mq 206,77
Locale deposito		mq 47,80
B2	51	
Ufficio		mq 19,70
B3	77	
Locale deposito		mq 178,87
B4	76	
Locale deposito ed ufficio		mq 147,14
B5	74	
Locale deposito ed ufficio		mq 95,46
B6	73	
Locale deposito		mq 129,05
B7	11	
Locale deposito ed ufficio		mq 53,99
C1	38	
Locale deposito		mq 77,91
C2	39	
Locale deposito ed ufficio		mq 133,31

C3	40	
Locale deposito ed ufficio		mq 103,08
D	43	
Locale deposito		mq 38,45
Area residua comune		mq 3.573,00



4.2.8. Stima secondo il metodo della comparazione diretta

4.2.8.1. Premessa

Nel presente capitolo verranno illustrate tutte le metodologie adoperate per l'ottenimento del valore di mercato del complesso edilizio secondo la metodologia della comparazione di mercato. Inizialmente verrà fornito un quadro teorico di tutte le nozioni che stanno alla base dell'applicazione del presente metodo, successivamente si entrerà nel dettaglio del calcolo dei diversi parametri necessari.

4.2.8.2. Metodologia di stima

4.2.8.2.1. Criteri E Metodologie Estimative

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo. In generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto. Nella realtà si tratta, per ovvie ragioni legate alla contingenza della situazione finanziaria globale, di valori differenti perché influenzati da fattori esterni.



Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, ovvero quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di immobili oppure operazioni ad essa connesse quali, ad esempio, la permuta o la vendita parziale.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipologie distinte:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi.
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie per l'uso della metodologia diretta andando a basarsi sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua attraverso:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene.
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione;

- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare o rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità. In tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene accessorio, perché parte integrante di un complesso omogeneo. In tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì, una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e della finalità della valutazione.

Si sottolinea, a tale proposito, come la scelta dell'utilizzo di un tipo di metodologia piuttosto che non un'altra, condizioni in maniera significativa la precisione e la correttezza del valore stimato.

Le metodologie dirette possiedono un coefficiente d'incertezza rispetto a quelle indirette tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezzario regionale delle opere edili, della Camera di Commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un margine d'incertezza.

4.2.8.2.2. Metodologie Di Stima Adottate E Scelte Teoriche

Fermo restando quanto già indicato in riguardo alla consistenza e alle caratteristiche dell'immobile, si procede alla stima del suo valore di mercato tenendo conto delle varie possibilità di utilizzo a cui può essere soggetto il complesso edilizio oggetto di analisi. In particolare, la stima può essere condotta seguendo diverse configurazioni, che di seguito verranno approfondite:

- La prima ipotesi è quella che si pone nell'ottica di una continuità di destinazione d'uso del complesso immobiliare rispetto alle attività che storicamente si sono svolte nello stesso. Pertanto, risulterebbe vendibile come compendio immobiliare destinato all'utilizzo come laboratorio per la lavorazione carni. Tale soluzione avrebbe una migliore redditività in quanto l'imprenditore del medesimo settore non dovrebbe farsi carico di tutti gli oneri di trasformazione degli edifici; lo scrivente rappresenta e sottolinea il fatto che il settore commerciale di riferimento sia assai limitato e, potenzialmente, il tempo di collocazione sul mercato possa risultare eccessivamente dilatato a causa dello scarso numero di soggetti imprenditoriali disposti all'investimento.
- La seconda ipotesi risulta essere quella di una vendita del complesso edilizio al fine di realizzarne una trasformazione e riqualificazione dello stesso, mirate alla costruzione di un complesso commerciale finalizzato al magazzino ed alla vendita.

Dal punto di vista prettamente estimativo deve sicuramente essere valutata quella che tra le due ipotesi di mercato risulta essere quella maggiormente redditizia per il promotore. Il punto nodale della problematica estimativa risulta essere, dunque, legato alla valutazione del peso che riescono ad avere i vari elementi individuati.

In tale fattispecie risulta lampante l'individuazione della soluzione economicamente più vantaggiosa per il promotore, che risulta essere quella della vendita del complesso edilizio al fine di consentirne una continuità aziendale mantenendo la medesima destinazione d'uso attualmente in essere. Da tale punto di vista, come già precedentemente anticipato lo scrivente sottolinea il fatto che le dotazioni strutturali, impiantistiche ed edilizie in genere risultano essere tali da vincolare la destinazione d'uso dei locali. Qualsiasi cambio relativamente al settore commerciale implicherebbe dei lavori radicali a carattere impiantistico, strutturale ed edilizio in genere. Tale circostanza spinge alla riflessione nel merito dell'analisi dei costi di trasformazione. Tali costi avrebbero un'incidenza tale da sconsigliare direttamente l'investimento. Nella realtà del mercato l'offerta di immobili con configurazioni strutturali, impiantistiche ed edilizie meno impattanti risulterebbe tale da sconsigliare un investimento di tale genere.

4.2.8.3. Metodo Sintetico Comparativo

Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari dell'immobile in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita). Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, i periti all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice hanno ritenuto di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/m²).

Lo scrivente ritiene scientificamente più appropriato un metodo di ricostruzione deprezzato al caso di specie in quanto l'immobile possiede peculiarità e vincoli derivanti dalla tipologia delle strutture, degli impianti e delle finiture in genere, difficilmente comparabili con esemplificazioni direttamente reperibili sul mercato attuale. Negli effetti delle ricerche effettuabili sugli intermediari di mercato e sugli osservatori ben difficilmente si ritroverebbero parametri assimilabili alle tipologie edilizie oggetto della presente relazione di perizia.

Nonostante quanto sopra descritto ed argomentato lo scrivente ritiene comunque quanto elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati ben bilanciato e cautelativamente condivisibile non nelle deduzioni ma nel risultato finale. Da tale punto di vista lo scrivente concorda nella deduzione complessivamente apportata per ciò che concerne gli oneri derivanti dalla procedura di condono 1. Questa, in tale fase della procedura, rappresenta una posizione comunque cautelativa alla luce anche dei ritardi, al momento, accumulati da parte degli Enti Locali nelle istruzioni tecniche. I tecnici all'epoca incaricati non andavano a dedurre alcunché relativamente alla procedura di "Condono 2 - N°0057083000/2 di cui al superiore punto b". tale circostanza rappresenta un'incongruenza all'epoca che viene meno al giorno d'oggi in quanto nulla è più dovuto per ciò che riguarda il Condono 2. Nel seguito verranno meglio esplicitate tali circostanze al fine di stabilire e raggiungere la cifra da portare in detrazione al valore commerciale lordo.

Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto da parte dei tecnici incaricati da parte della ditta concordataria tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Lo scrivente sottolinea ulteriormente il fatto che, in termini del tutto generali, i complessi edilizi all'interno dei quali vengono svolte attività di tale specie sono soggetti a certificazioni ed accreditamenti presso gli Enti territoriali di controllo sanitario. A tale proposito resta assunto il fatto che la potenziale collocazione sul mercato del complesso edilizio avverrebbe unicamente attraverso la voltura all'acquirente degli accreditamenti e delle certificazioni attualmente in capo agli [REDACTED]. Gli accreditamenti di questa specie sono nominativi e fanno riferimento a strutture produttive ben identificate.

L'esercente non può, all'atto dello sgombero del complesso immobiliare conseguente alla vendita, portare via con sé gli accreditamenti. Viceversa, il potenziale acquirente del sito produttivo, all'atto dell'immissione in possesso del bene e all'atto dell'avviamento dell'esercizio, in assenza di accreditamenti da poter volturare a proprio nome avrebbe da ottenere dei nuovi accreditamenti ex novo. Tale circostanza comporterebbe un tempo di collocamento sul mercato per il complesso immobiliare assai maggiore in quanto la struttura, priva di accreditamenti, costringerebbe l'acquirente ad investimenti economici ulteriori finalizzati all'ottenimento di quanto al momento già presente. Lo scrivente specifica il fatto che le volture degli accreditamenti metterebbero nelle condizioni i potenziali futuri esercenti di poter iniziare in tempi ragionevolmente brevi le attività produttive. Dover acquisire nuovamente gli accreditamenti ex novo costringerebbe a lavori consistenti di messa a norma (adeguamento alle norme sanitarie del momento in cui si richiede l'accredito), alle spese tecniche ed istruttorie da essi derivanti. Ogni maggiore esborso economico per l'eventuale messa a norma dei locali e il conseguente ottenimento di nuovi accreditamenti porrebbe una pesante tara sulla tempistica di collocamento dell'immobile sul mercato. Pare ovvio e scontato, infatti, come risulti essere maggiormente appetibile un immobile già pronto all'uso (e dunque dotato di tutti gli accreditamenti) piuttosto che non un immobile non suscettibile di trasformazione, vincolato dalle dotazioni strutturali, impiantistiche ed edilizie presenti, ed ulteriormente privo degli accreditamenti. Lo scrivente resta chiaramente a disposizione del Commissario Giudiziale per ogni approfondimento del caso dovesse essere ritenuto utile in tal senso. Per ogni buon conto si riporta nel seguito quanto già ricompreso all'interno della relazione di perizia agli atti della Procedura e redatta da parte della ditta debitrice:

"Per la zona in esame, dalle verifiche fatte presso i maggiori siti di intermediazione immobiliare online, non sono stati riscontrati immobili in vendita simili a quelli oggetto di stima, il che è più che plausibile in quanto il complesso di fabbricati rappresenta un'unicità per la zona caratterizzata, più che altro da abitazioni di tipo economico e civili.

Per quanto sopra ci basiamo sui valori medi ponderati suggeriti dall'Agenzia delle Entrate elaborati come descritto in premessa; di seguito si riportano i valori base:

Laboratori 949,53 €/mqe

Uffici 1.334,34 €/mqe

Magazzini 938,75 €/mqe

Negozi 1.348,33 €/mqe

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nel seguito si riporta una tabella riepilogativa nella quale vengono individuati i singoli subalterni catastali che compongono gli immobili oggetto di stima, la loro destinazione urbanistica, la superficie commerciale come calcolata in precedenza, il

valore unitario base ed il coefficiente correttivo che individua il grado di qualità e stato delle finiture.

In merito all'area residua, si specifica che detta area non occupata dai fabbricati è di due tipologie differenti:

- 1) Area la cui volumetria è inespressa;
- 2) Area cortilizia per stoccaggio, movimentazione merci e viabilità.

La prima area nasce dal fatto che, all'interno dell'area cortilizia individuata catastalmente con il sub 68, area che adesso si presenta libera, esistevano due fabbricati destinati a serre che sono stati demoliti. Si riscontra che, nell'atto di donazione degli immobili da parte del [REDACTED] era stato specificato che detta cubatura doveva essere attribuita alla porzione di immobile individuata come sub 57 (ora sub 70) porzione che corrisponde al fabbricato A1 di proprietà [REDACTED].

Per l'area inedificabile si è ritenuto corretto adottare un valore unitario pari a 46,94 €/mq (incidenza del 5% rispetto al valore della destinazione prevalente cioè Depositi e Laboratori) per quella edificabile un valore unitario pari a 202,25 €/mq (incidenza del 15% rispetto al valore del Locale commerciale, cioè la destinazione del fabbricato edificabile).

Gli scriventi sottolineano che la effettiva potenzialità edificatoria è subordinata alla verifica della volumetria esistente su tutto il lotto urbanistico che comprende anche proprietà di terzi cosa che, ovviamente, non è stato possibile verificare in questa sede.

Fab.	Sub.	Destinazione	Superficie mq	Valore unitario	Coeff. Correttivo	Valore totale
A1	70-71-72	Laboratorio lavorazione carni	1.091,97	949,53	1,00	1.036.858,27
		Tettoie	158,12	237,38	1,00	37.534,92
A2	32	Locale commerciale	255,62	1.348,33	1,00	344.660,11
B1	55	Fabbricato uffici	206,77	1.334,34	1,00	275.901,48
		Locale deposito	47,80	938,75	0,90	40.385,03
B2	51	Ufficio	19,70	1.334,34	1,00	26.286,50
B3	77	Locale deposito	178,87	938,75	0,90	151.122,79
B4	76	Locale deposito ed ufficio	147,14	938,75	0,90	124.314,91
B5	74	Locale deposito ed ufficio	95,46	938,75	0,90	80.651,77
B6	73	Locale deposito	129,05	938,75	0,90	109.031,12
B7	11	Locale deposito ed ufficio	53,99	938,75	0,90	45.614,80
C1	38	Locale deposito	77,91	938,75	0,80	58.510,41
C2	39	Locale deposito ed ufficio	133,31	938,75	0,80	100.115,81
C3	40	Locale deposito ed ufficio	103,08	938,75	0,80	77.413,08
D	43	Locale deposito	38,45	938,75	0,80	28.875,95
		Area residua senza volumetria	3.000,00	46,94		140.812,50
		Area residua con volumetria	573,00	202,25		115.888,96
Sommano						2.793.978,41

Vcomm Lotto 1 al netto degli oneri per gli abusi = 2.793.978,41 €

Spesa Condono = 1.153.978,11 €

Vcomm Lotto 1 = 2.793.978,41 € - 1.153.978,11 € = 1.640.000,30 €

Si arrotonda a: Vcomm Lotto 1 = 1.640.000,00 €".

Lo scrivente sottolinea il fatto che la ditta debitrice detragga dal valore lordo dell'immobile unicamente gli oneri dovuti dal Condono 1. Nulla viene detratto come derivante dal Condono 2 e calcolati negli ulteriori oneri di sanatoria posti all'interno del "documento 4.b-Secondo precisazioni con allegato" prodotto da parte della stessa ditta concordataria.

Al fine di raggiungere il valore di mercato dell'immobile lo scrivente intende nel proseguo ricapitolare i calcoli derivanti dalle valutazioni effettuate a partire dai documenti analizzati.

A tale proposito lo scrivente ritiene condivisibile il valore lordo calcolato da parte dei tecnici all'epoca incaricati ed attestato in € 2.793.978,41 scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di comparazione diretta e secondo le modalità verificate da parte dello scrivente.

A tale valore economico dovranno essere sottratti gli oneri ancora dovuti per le procedure di:

- "Condono 1 - N°0057083000/1 di cui al superiore punto a";
- "Condono 2 - N°0057083000/2 di cui al superiore punto b";

Per quanto riguarda le due detrazioni sopra individuate saranno da decurtarsi:

- "Condono 1: € 1.003.685,49 da pagare complessivamente per oneri concessori e oblazione oltre interessi per € 44.689,94;
- "Condono 2: nulla è più dovuto e dunque nulla andrà in detrazione;

Per quanto riguarda le due detrazioni sopra individuate saranno da decurtarsi per i [REDACTED]:

- "Condono 1: € 524.187,70 in [REDACTED];
- "Condono 2: nulla è più dovuto e dunque nulla andrà in detrazione;

Facendo seguito ai ragionamenti impostati all'inizio della presente relazione si conclude quanto segue. La maggiore redditività dell'immobile oggetto di stima deriva dalla sua vendibilità come complesso produttivo in continuità aziendale e dotato di tutti gli accreditamenti necessari.

Ogni altra ipotesi di vendita rappresenta una soluzione a redditività minore e, dunque, economicamente non vantaggiosa. **Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a € 1.790.292,92.**

Tale valore deriva dalla detrazione a partire dal valore lordo di € 2.793.978,41 € al quale vengono detratti i seguenti oneri:

Spesa Condono 1 = € 1.003.685,49

Spesa Condono 2 = € 0,00

Quanto sopra al fine di calcolare il valore di mercato dell'intero complesso edilizio tenendo bene in conto che dagli oneri in detrazione non sono stati sottratti gli oneri derivanti dagli interessi (€ 44.689,94) in quanto la valutazione viene effettuata all'attualità e non sul debito ratealizzato negli anni futuri.

Ulteriormente si specifica il fatto che delle diverse spese di condono deve essere ripartito il dovuto da parte dei soci S.A.C.C. e il dovuto da parte dei [REDACTED]. A tale proposito i tecnici all'epoca incaricati specificano quanto nel seguito viene direttamente riportato dalla relazione di perizia già agli atti della procedura:

"Tale Spesa di Condono, andrebbe ripartita fra tutti gli intestatari del compendio e non imputata solo alla [REDACTED] poiché la pratica era intestata [REDACTED] a cui poi sono subentrati [REDACTED]"

Poiché gli scriventi non conoscono nel dettaglio quanta parte dell'intero importo di sanatoria sia da attribuire [REDACTED] poiché non si conosce la consistenza dell'intero compendio di grande estensione, si è scelto "prudenzialmente" di detrarre interamente la quota determinata dall'Amministrazione Comunale dalla stima in oggetto".

A tale proposito lo scrivente reputa tale valutazione cautelativa e condivisibile andando ad applicarla alle presenti valutazioni e confermando il valore di mercato del Lotto 1 così come identificato e descritto alle pagine precedenti attestantesi in € 1.790.292,92.

Alla luce di quanto descritto ed argomentato finora lo scrivente sottolinea la necessità di valutare la vendita e la liquidazione del complesso edilizio produttivo individuato dal Lotto 1 comprensivo degli accreditamenti necessari per l'avviamento della medesima attività finora svolta da parte della ditta concordataria.

Il valore economico sopra riportato risulta essere al netto degli oneri relativi alle pratiche di condono edilizio al momento ancora in corso di istruttoria. Tali ultimi oneri risultano essere analiticamente calcolati e detratti dal valore originario.

Lo scrivente ha ulteriormente calcolato nel paragrafo 4.2.5 la contribuzione IMU per l'intero immobile che risulta essere pari a € 58.068,50 e dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024).



4.3. Lotto 2 – “Abitazione sita in Selargius, via Degli Astri, 41 in quota del 50%”

4.3.1. Inquadramento urbanistico

Il fabbricato abitativo oggetto di stima risulta ubicato in una zona del Comune di Selargius facente parte della periferia cittadina. La fascia della periferia di Selargius è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il villino. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili. Si anticipa sin d'ora che il presente immobile ricade nella medesima zona urbanistica omogenea già analizzata per il Lotto 1.

Attualmente l'abitazione è occupata da parte di uno dei soci e dei suoi congiunti, in uso e dunque soggetta alle manutenzioni ordinarie periodiche ed a quelle straordinarie programmate in grado di mantenerne la funzionalità.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso edilizio ricade principalmente nella Zona Urbanistica omogenea C, sottozona C1 – Espansioni pianificate, comparto C1_39. L'area di sedime è esterna al centro abitato cittadino andando a posizionarsi proprio nella fascia perimetrale più esterna. Per questa ragione l'area all'interno della quale è situato il bene risulta essere ordinata da diversi strumenti urbanistici su più livelli.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano urbanistico comunale di Selargius e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati.

A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati.

A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come ad esempio quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio.

Nel seguito si fornisce un'analisi della normativa urbanistica così come descritta e secondo i livelli individuati. Il report nel seguito schematizzato deve intendersi come esaustivo in quanto completo di ogni elemento utile alla valutazione.

Normativa Urbanistica locale:

- 4) P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Selargius
Pubblicazione: Gazzetta Ufficiale n.29 del 22/07/2017

L'immobile oggetto della presente relazione di perizia risulta essere localizzato all'interno di un comparto urbanistico eterogeneo formato da più sottozone nonostante la zona urbanistica omogenea all'interno del quale sorge l'intero complesso immobiliare risulta essere unica. Questa risulta essere esattamente la Zona C, Sottozona C1: Espansioni pianificate, comparto C1_39.

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona C, Sottozona C1: Espansioni pianificate, comparto C1_39 viene trattata all'interno degli Articoli 5 e 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C.. Al fine di rendere maggiormente snella la presente trattazione lo scrivente ometterà la replica dei medesimi articoli delle N.T.A. del P.U.C. già identificati e riportati per ciò che riguarda il Lotto 1. Per tale ragione lo scrivente rimanda a quanto contenuto al precedente paragrafo 3.2.1 per ogni approfondimento, comunque valido anche per il presente immobile che individua il Lotto 2.

Piani Sovraordinati:

- 5) P.A.I. / Piano Assetto Idrogeologico
Pubblicazione: Gazzetta Ufficiale n.67 del 10/07/2006

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. regionale. Queste vengono identificate con un rischio basso dal punto di vista idrogeologico per ciò che concerne il rischio frana ed il rischio alluvione.

Come già identificato, per ciò che concerne il rischio frana, l'area viene individuata come "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)", mentre per ciò che concerne il rischio alluvione, l'area viene individuata come "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni di alluvioni in atto o potenziali (Hi0)".

6) P.P.R. / Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno dell'Articoli 6, 8, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 28, 29, 30, 33, 37, 107, 112 del Piano. L'area in oggetto è classificata come nell'Ambito di Paesaggio - 01 Golfo di Cagliari.

Nel seguito si riportano gli articoli sopra individuati.

“Articolo: 6 - Ambiti di paesaggio, beni e componenti

- 7. Per ambiti di paesaggio s'intendono le aree definite in relazione alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici, identificate nelle tav. 1.1 e 1.2 attraverso un processo di rilevazione e conoscenza, ai sensi della Parte II del P.P.R., in cui convergono fattori strutturali, naturali e antropici, e nei quali sono identificati i beni paesaggistici individui o d'insieme.*
- 8. Per beni paesaggistici individui s'intendono quelle categorie di beni immobili i cui caratteri di individualità ne permettono una identificazione puntuale.*
- 9. Per beni paesaggistici d'insieme s'intendono quelle categorie di beni immobili con caratteri di diffusività spaziale, composti da una pluralità di elementi identitari coordinati in un sistema territoriale relazionale.*
- 10. Per componenti di paesaggio s'intendono quelle tipologie di paesaggio, aree o immobili articolati sul territorio, che costituiscono la trama ed il tessuto connettivo dei diversi ambiti di paesaggio.*
- 11. Per beni identitari si intendono quelle categorie di immobili, aree e/o valori immateriali, che consentono il riconoscimento del senso di appartenenza delle comunità locali alla specificità della cultura sarda.*
- 12. Il P.P.R. detta per ciascun ambito di paesaggio la disciplina di tutela tramite il complesso degli atti e degli strumenti di governo territoriale di cui agli articoli 10 e 11.*

Articolo: 8 - Disciplina dei beni paesaggistici e degli altri beni pubblici

- 7. I beni paesaggistici definiti dall'art. 6, commi 2 e 3, disciplinati dalla Parte II del P.P.R., sono costituiti da quegli elementi territoriali, areali o puntuali, di valore ambientale, storico culturale ed insediativo che hanno carattere permanente e sono connotati da specifica identità, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile per il mantenimento dei valori fondamentali e delle risorse essenziali del territorio, da preservare per le generazioni future.*

8. Sono soggetti a tutela le seguenti categorie di beni paesaggistici:

4. gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 134, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 157 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;
5. gli immobili e le aree previsti dall'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;
6. gli immobili e le aree ai sensi degli artt. 134, comma 1 lett.c), 143 comma 1 lett. i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.

9. Rientrano altresì tra le aree soggette alla tutela del P.P.R.:

4. quelle sottoposte a vincolo idrogeologico previste dal R.D.L. n.3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 maggio 1926, n. 1126;
5. i territori ricompresi nei parchi nazionali o regionali e nelle altre aree naturali protette in base alla disciplina specifica del Piano del parco o dei decreti istitutivi;
6. le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della L.R. n. 31/89.

10. L'individuazione dei beni di cui ai commi precedenti costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili e delle risorse essenziali del territorio. Le conseguenti limitazioni alla facoltà di godimento dei beni immobili non danno luogo ad indennizzo ai sensi dell'art. 145, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., e hanno valore a tempo indeterminato.

11. Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni degli articoli 47, 48, 49 e 52.

12. Ai beni paesaggistici individuati dal presente P.P.R. si applicano le disposizioni degli artt. 146 e 147 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e succ. mod. ed int. e del D.P.C.M. 12.12.2005.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Articolo: 12 - Ambiti di paesaggio. Disciplina generale

4. *Negli ambiti di paesaggio, salva l'applicazione di diverse disposizioni previste dal presente P.P.R., sono in tutti i casi ammessi:*
 6. *gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di ristrutturazione e restauro che non alterino lo stato dei luoghi, il profilo esteriore, la volumetria degli edifici, la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari; è consentita la realizzazione di eventuali volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere e comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi;*
 7. *gli interventi di cui alle lettere b), c), d) e), f), g), h), l), m), n) e p) dell'art. 13 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, integrato dall'art. 1 della L.R. n. 5 del 2003;*
 8. *gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o dell'assetto idrogeologico del territorio;*
 9. *le opere di forestazione, di taglio e riconversione colturale e di bonifica, antincendio e conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, purché previsti e autorizzati dall'autorità competente, secondo la disciplina della pianificazione di settore e le previsioni del Piano regionale di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi;*
 10. *le opere di risanamento e consolidamento degli abitati e delle aree interessate da fenomeni franosi, nonché opere di sistemazione idrogeologica e di bonifica dei siti inquinati.*
5. *In ogni caso sono inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico morfologici e dei rispettivi insiemi i terreni costieri compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche se elevati sul mare e per le isole minori nei 150 metri, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone omogenee C, D e G contermini ai comuni o alle frazioni, e di quelli previsti al comma 2, punto 3, dell'art. 20. La realizzazione degli interventi nelle suddette aree è subordinata all'intesa di cui all'art.11.*
6. *La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nei casi disciplinati dall'art.15 delle presenti norme.*

Articolo: 13 - Ambiti di paesaggio. Disciplina specifica

5. *Al fine di prevedere efficaci azioni di tutela e valorizzazione del territorio e di individuare specifiche aree di intervento unitarie della pianificazione subordinata, il P.P.R. detta, per ciascun ambito di paesaggio, la disciplina di tutela in conformità all'art. 6 comma 6.*

6. *Al fine di supportare adeguatamente le relative prescrizioni, fanno parte integrante del P.P.R. le schede tecniche di cui all'art. 4, redatte per ogni ambito di paesaggio, che comprendono:*
 8. *l'analisi delle specifiche caratteristiche storico-culturali, naturalistiche, morfologiche ed estetico-percettive, delle loro correlazioni e integrazioni;*
 9. *la definizione degli elementi e dei valori paesaggistici da tutelare, valorizzare e recuperare;*
 10. *l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio;*
 11. *l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio;*
 12. *la definizione degli obiettivi di qualità paesaggistica;*
 13. *la determinazione degli interventi di tutela e valorizzazione paesaggistica, da realizzarsi coerentemente con le azioni e gli investimenti finalizzati allo sviluppo economico e produttivo delle aree interessate;*
 14. *le indicazioni delle modalità di realizzazione degli interventi di tutela e valorizzazione, di trasformazione sostenibile e di riqualificazione e recupero da attuare all'interno dell'ambito.*
7. *Le azioni di trasformazione del territorio ammesse all'interno di ciascun ambito di paesaggio, nel rispetto delle previsioni del P.P.R. e di quelle poste dalla pianificazione attuativa sottordinata, debbono assicurare il perseguimento di un grado elevato di qualità paesaggistica.*
8. *Le azioni di trasformazione del territorio tendono in particolare al conseguimento dei seguenti obiettivi:*
 4. *mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;*
 5. *previsione di linee di sviluppo compatibili con i valori paesaggistici riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;*
 6. *riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.*

Articolo: 14 - Ambiti di paesaggio costieri. Individuazione

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

- 28. Golfo di Cagliari
- 29. Nora
- 30. Chia
- 31. Golfo di Teulada
- 32. Anfiteatro del Sulcis
- 33. Carbonia e Isole sulcitane
- 34. Bacino metallifero
- 35. Arburese
- 36. Golfo di Oristano
- 37. Montiferru
- 38. Planargia
- 39. Monteleone
- 40. Alghero
- 41. Golfo dell'Asinara
- 42. Bassa valle del Coghinas
- 43. Gallura costiera nord occidentale
- 44. Gallura costiera nord-orientale
- 45. Golfo di Olbia
- 46. Budoni - San Teodoro
- 47. Monte Albo
- 48. Baronia
- 49. Supramonte di Baunei e Dorgali
- 50. Ogliastra
- 51. Salto di Quirra
- 52. Bassa valle del Flumendosa
- 53. Castiadas
- 54. Golfo orientale di Cagliari

4. *La Regione disciplina la salvaguardia e la valorizzazione di tali territori in attuazione della Raccomandazione del Parlamento Europeo e del Consiglio del 30 maggio 2002, relativa all'attuazione della "Gestione integrata delle zone costiere" (GIZC) in Europa (2002/413/CE) e del "Mediterranean Action Plan" (MAP), elaborato nell'ambito della Convenzione di Barcellona.*

Articolo: 15 - Ambiti di paesaggio costieri. Disciplina transitoria

9. Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R., è consentita l'attività edilizia e la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle zone omogenee A e B dei centri abitati e delle frazioni individuate dai Comuni ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 dicembre 1954 n. 1228, purché delimitate ed indicate come tali negli strumenti urbanistici comunali. Sono altresì realizzabili in conformità ai vigenti strumenti urbanistici comunali gli interventi edilizi ricadenti nelle zone C immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato ed interclusi da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitino univocamente tutti i confini.

10. Per i Comuni non dotati di PUC approvato nelle restanti zone C, D, F, e G:

3. nella fascia di 2000 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare, e nella fascia entro i 500 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare e per le isole minori possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di pubblicazione della delibera della Giunta regionale n. 33/1 del 10 agosto 2004. Per le zone F devono altresì essere rispettati i parametri di cui all'articolo 6 della legge regionale 8/2004. Alla stessa data devono risultare legittimamente avviate le opere di urbanizzazione, nel senso che sia stato realizzato il reticolo stradale e si sia determinato un mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi;
4. oltre la fascia di cui alla lettera a) possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale, secondo la disciplina di cui al quarto comma.

11. Per i Comuni dotati di PUC approvato ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 8 della L.R. n. 8/2004 nelle medesime zone C, D, F, e G possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi purché approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale.

12. Il completamento degli interventi urbanistici ed edilizi previsti negli strumenti urbanistici di cui al comma precedente e del secondo comma lett.b), per i quali non siano stati rilasciati alla data di entrata in vigore del PPR i relativi titoli abilitativi è sottoposto al raggiungimento dell'intesa di cui all'art. 11 da concludersi entro dodici mesi dall'entrata in vigore del Piano paesaggistico.

13. Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R. negli ambiti di paesaggio di cui all'art.14 è altresì consentita la realizzazione di interventi non localizzati nelle zone omogenee A, B e C, finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed edilizia di strutture per l'esercizio di attività ricettive, agricole, produttive e per servizi generali, sono altresì realizzabili gli interventi di edilizia residenziale programmati in zone C non convenzionate alla data di approvazione del P.P.R., se necessari al soddisfacimento di documentati fabbisogni abitativi, previa verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni del P.P.R., e fatto salvo quanto previsto dagli articoli 146 e 147 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni.

14. Le attività e gli interventi di cui al precedente comma 5, sono autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, previa intesa tra Comune, Provincia e Regione, ai sensi del comma 3 dell'art 11.

15. Fatta salva la realizzazione degli interventi pubblici finanziati dall'Unione Europea, dallo Stato, dalla Regione, dalle Province, dai Comuni o dagli enti strumentali statali o regionali autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, non è ammesso il rilascio di concessioni edilizie in deroga ai sensi dell'art. 14 del T.U.380/2001.

16. Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e succ. mod. e integr., in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni del presente articolo.

Articolo: 17 - Assetto ambientale. Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici

5. L'assetto ambientale è costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico (flora, fauna ed habitat) e abiotico (geologico e geomorfologico), con particolare riferimento alle aree naturali e seminaturali, alle emergenze geologiche di pregio e al paesaggio forestale e agrario, considerati in una visione ecostemica correlata agli elementi dell'antropizzazione.

6. Gli elementi dell'assetto sono individuati e definiti nell'Allegato 2 e nella relazione di cui all'art. 5.

7. *Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, tipizzati e individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 e nella tabella Allegato 2, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, come modificato dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157:*

13. *Fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5;*

14. *Sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;*

15. *Campi dunari e sistemi di spiaggia;*

16. *Aree rocciose di cresta ed aree a quota superiore ai 900 metri s.l.m.;*

17. *Grotte e caverne;*

18. *Monumenti naturali ai sensi della L.R. n. 31/89;*

19. *Zone umide, laghi naturali ed invasi artificiali e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;*

20. *Fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, e sistemi fluviali, ripariali, risorgive e cascate, ancorché temporanee;*

21. *Praterie e formazioni steppiche;*

22. *Praterie di posidonia oceanica;*

23. *Aree di ulteriore interesse naturalistico comprendenti le specie e gli habitat prioritari, ai sensi della Direttiva CEE 43/92 ;*

24. *Alberi monumentali.*

8. *Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.:*

5. *i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;*

6. *i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;*

7. *le aree gravate da usi civici;*

8. *i vulcani.*

Articolo: 18 - Misure di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici con valenza ambientale

8. *I beni paesaggistici di cui all'articolo precedente sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.*

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

Articolo: 19 - Fascia costiera. Definizione

4. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.
5. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.

6. *Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:*

4. *le zone omogenee A e B;*
5. *le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;*
6. *le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.*

Articolo: 20 - Fascia costiera. Disciplina

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

3. *Nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 12 e dal successivo comma 2;*
4. *Non è comunque ammessa la realizzazione di:*

- ✓ *nuove strade extraurbane di dimensioni superiori alle due corsie, fatte salve quelle di preminente interesse statale e regionale, per le quali sia in corso la procedura di valutazione di impatto ambientale presso il Ministero dell'Ambiente, autorizzate dalla Giunta Regionale;*
- ✓ *nuovi interventi edificatori a carattere industriale e grande distribuzione commerciale;*
- ✓ *nuovi campeggi e strutture ricettive connesse a campi da golf, aree attrezzate di camper.*

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

2. *nell'ambito urbano, previa approvazione dei P.U.C.:*

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

7. in tutta la fascia costiera:

- 4. interventi di conservazione, gestione e valorizzazione dei beni paesaggistici;*
- 5. infrastrutture puntuali o di rete, purché previste nei piani settoriali, preventivamente adeguati al P.P.R.*
- 6. Gli interventi di cui al precedente comma 2 si attuano:*

- ✓ attraverso la predisposizione dei nuovi PUC in adeguamento alle disposizioni del P.P.R., secondo la disciplina vigente;*
- ✓ tramite intesa nelle more della predisposizione del PUC, e comunque non oltre i dodici mesi, o successivamente alla sua approvazione qualora non sia stato previsto in sede di adeguamento. L'intesa si attua ai sensi dell'art. 11, comma 1, lett. c), in considerazione della valenza strategica della fascia costiera. Le intese valutano le esigenze di gestione integrata delle risorse, assicurando un equilibrio sostenibile tra la pressione dei fattori insediativi e produttivi e la conservazione dell'habitat naturale, seguendo le indicazioni della Raccomandazione del Parlamento Europeo e del Consiglio del 30 maggio 2002 relativa all'attuazione della "Gestione integrata delle zone costiere" (GIZC) in Europa (2002/413/CE) e del "Mediterranean Action Plan" (MAP), elaborato nell'ambito della Convenzione di Barcellona. A tal fine, in sede di intesa, la Regione si può avvalere di specifiche conoscenze e competenze attraverso un apposito comitato per la qualità paesaggistica e architettonica.*

- 8. Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali si applicano le disposizioni di cui all'art. 15.*

Articolo: 28 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Definizione

- 4. Sono aree con utilizzazioni agro-silvo pastorali intensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate.*
- 5. In particolare tali aree comprendono rimboschimenti artificiali a scopi produttivi, oliveti, vigneti, mandorleti, agrumeti e frutteti in genere, coltivazioni miste in aree periurbane, coltivazioni orticole, colture erbacee incluse le risaie, prati sfalciabili irrigui, aree per l'acquicoltura intensiva e semi-intensiva ed altre aree i cui caratteri produttivi dipendono da apporti significativi di energia esterna.*

6. *Rientrano tra le aree ad utilizzazione agro-forestale le seguenti categorie:*

4. *colture arboree specializzate;*
5. *impianti boschivi artificiali;*
6. *colture erbacee specializzate;*



Articolo: 29 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Prescrizioni

2. *La pianificazione settoriale e locale si conforma alle seguenti prescrizioni:*

4. *vietare trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio, con le cautele e le limitazioni conseguenti e fatto salvo quanto previsto per l'edificato in zona agricola di cui agli artt. 79 e successivi;*
5. *promuovere il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli agrosistemi autoctoni e dell'identità scenica delle trame di appoderamento e dei percorsi interpoderali, particolarmente nelle aree perturbane e nei terrazzamenti storici;*
6. *preservare e tutelare gli impianti di colture arboree specializzate.*

Articolo: 30 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Indirizzi

3. *La pianificazione settoriale e locale si conforma ai seguenti indirizzi: armonizzazione e recupero, volti a:*

5. *migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola;*
6. *riqualificare i paesaggi agrari;*
7. *ridurre le emissioni dannose e la dipendenza energetica;*
8. *mitigare o rimuovere i fattori di criticità e di degrado.*

4. *Il rispetto degli indirizzi di cui al comma 1 va verificato in sede di formazione dei piani settoriali o locali, con adeguata valutazione delle alternative concretamente praticabili e particolare riguardo per le capacità di carico degli ecosistemi e delle risorse interessate.*



Articolo: 33 - Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate. Definizione

3. *Le aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate sono costituite da ambiti territoriali soggetti a forme di protezione istituzionali, rilevanti ai fini paesaggistici e ambientali e comprendono le aree protette istituite ai sensi della L. 394/91 e della L.R. n. 31/89, le aree della rete "Natura 2000" (Direttiva 92/43/CE e Direttiva 79/409/CE), le oasi permanenti di protezione faunistica e cattura ai sensi della L.R. n. 23/98, le aree gestite dall'Ente Foreste.*
4. *Le aree istituzionalmente tutelate si distinguono in:*
 5. *Aree tutelate di rilevanza comunitaria e internazionale (siti Ramsar).*
 6. *Aree protette nazionali.*
 7. *Sistema regionale dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali.*
 8. *Altre aree tutelate.*

Articolo: 37 - Altre aree tutelate. Indirizzi

2. *Le altre aree tutelate, costituite da oasi naturalistiche, oasi permanenti di protezione faunistica e cattura, aree dell'Ente foreste, aree della Conservatoria del litorale, sono gestite dagli enti o dalle Associazioni competenti, nel rispetto della disciplina del P.P.R.*

Articolo: 107 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale

5. *I Comuni il cui territorio ricade interamente negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14 adeguano i propri Piani urbanistici alle disposizioni del P.P.R., entro dodici mesi, secondo quanto disposto dall'articolo 2, comma 6, della L.R. 25 novembre 2004, n. 8.*
6. *Per i Comuni il cui territorio è solo in parte ricompreso negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, il termine decorre dall'entrata in vigore della disciplina del PPR relativa agli ambiti interni. Nell'allegato 4 sono rappresentati i comuni il cui territorio risulta interamente ovvero parzialmente compreso negli ambiti di paesaggio.*
7. *I Comuni, nell'adeguare i propri strumenti urbanistici alle disposizioni e previsioni del P.P.R, e al fine di conferire contenuti paesaggistici alla pianificazione urbanistica comunale, provvedono a:*
 8. *individuare i caratteri connotativi della propria identità e delle peculiarità paesaggistiche, analizzando le interazioni tra gli aspetti storico-culturali dell'ambiente naturale e antropizzato e promuovere il mantenimento e la valorizzazione;*

9. *definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale;*
10. *determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;*
11. *individuare, sulla base della tipizzazione del P.P.R., gli elementi areali e puntuali del territorio sottoposti a vincolo in quanto beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 d.lgs. 42/2004 e beni identitari di cui all'art. 9 del PPR;*
12. *stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio in conformità alle previsioni del P.P.R.;*
13. *individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio nel proprio ambito di competenza;*
14. *regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibilità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio attraverso:*

- ✓ 1. *una disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo del territorio, delle risorse non rinnovabili e alla prevenzione integrata degli inquinamenti;*
- ✓ 2. *una disciplina edilizia orientata al mantenimento delle morfologie e degli elementi costitutivi tipici, correlata alle tipologie architettoniche, alle tecniche e materiali costruttivi tipici del luogo. Essa dovrà contenere pertanto opportuni piani del colore, degli abachi, delle facciate e delle tipologie ammissibili nelle diverse zone urbane. Tale disciplina si ispira alla considerazione del valore pubblico delle facciate e dei prospetti che si affacciano sulle piazze e sulle vie, in quanto elementi costitutivi e fondamentali del valore complessivo dell'insediamento urbano e della sua comunità. I Comuni in tali piani dovranno anche prevedere nel contesto di generale coerenza col tessuto edilizio tradizionale, la progettazione di nuove tipologie attraverso la rielaborazione di tipologie tradizionali e nuove soluzioni architettoniche elaborate con il contributo di architetti e professionisti di chiara fama.*
- ✓ 3. *la realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica;*
- ✓ 4. *il potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche ambientali costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.*

8. *I Comuni, nell'adeguarsi alle prescrizioni del P.P.R. procedono alla puntuale identificazione cartografica degli elementi dell'assetto insediativo, delle componenti di paesaggio, dei beni paesaggistici e dei beni identitari presenti nel proprio territorio, anche in collaborazione con i competenti organi del MIBAC. Eventuali correzioni dei tematismi rispetto alle cartografie del P.P.R., che non ne alterino i contenuti sostanziali, qualora positivamente accolte in sede di verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 7/2002, non costituiscono variante al P.P.R., purchè deliberate dalla Giunta regionale*

Articolo: 112 - Impianti energetici

3. *Entro dodici mesi dall'approvazione del P.P.R., la Regione elabora uno studio specifico per individuare le aree di basso valore paesaggistico dove ubicare gli eventuali impianti eolici, qualora previsti dal piano energetico. Fino all'approvazione di tale studio continuano ad applicarsi agli impianti eolici le norme di cui al comma 3 dell'articolo 8 della legge regionale n. 8/2004.*
4. *Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'art. 14 è comunque vietata la realizzazione di impianti eolici e di trasporto di energia in superficie.*

4.3.2. Descrizione del complesso edilizio

Il complesso edilizio oggetto di stima sorge all'interno di un lotto situato nella parte Ovest del centro abitato di Selargius, in particolare nella sua fascia periferica. La sagoma del lotto attualmente osservabile risulta avere una forma grossomodo pentagonale. Il lotto è associato ad una serie di particelle censite al Nuovo Catasto Terreni che presentano, nel complesso, una sagoma in mappa conforme con quella che risulta essere la perimetrazione reale. Il complesso immobiliare è perimetralmente circondato da una recinzione in muratura sormontata da una ringhiera. Questo si affaccia parzialmente sull'agro comunale e parzialmente sulla fascia peri urbana cittadina. Le costruzioni limitrofe risultano essere realizzate parzialmente in epoche più recenti e parzialmente negli stessi anni rispetto al villino oggetto della presente relazione. La struttura è facilmente raggiungibile dalle principali vie di traffico cittadino e da alcuni tra i punti di collegamento nodali con la viabilità extraurbana.

Ormai parzialmente inglobata dalle costruzioni circostanti dell'abitato, l'area di sedime all'interno della quale si trova l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è attualmente compresa fra la S.S. 554 (sul lato della via Nurra) e la via Degli Astri. Il lotto è completamente recintato con una muratura di mattoni, presenta due ingressi dei quali uno carrabile.

L'abitazione è attualmente accessibile dalla via cittadina secondaria via Degli Astri, verso la congiunzione tra questa e la S.S. 554 che collega la parte esterna delle campagne settentrionali. Il posizionamento del lotto garantisce un elevato livello di fruibilità ed una facilità straordinaria di raggiungimento ai principali punti nodali logistici. Tale circostanza verrà nel seguito meglio argomentata. Il lotto ha sempre ospitato la medesima destinazione d'uso abitativa.

Il complesso edilizio, ben descritto già nella relazione di stima agli atti della procedura risulta essere realizzato su di un unico livello fuori terra, possiede una struttura portante in muratura, tramezzature interne in muratura di laterizio, solaio di copertura piano di tipo tradizionale in laterocemento con finitura superficiale direttamente realizzata con lo strato di impermeabilizzazione. Il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi buono.

L'immobile è organizzato e configurato nella sua distribuzione interna a partire da un ingresso-soggiorno che smista verso la sala da pranzo. Vi è poi un angolo cottura con accanto un disimpegno che conduce a quattro camere da letto, bagno e lavatoio che compongono la zona notte.

Fa parte del lotto un corpo di fabbrica esterno nel quale sono ricavati un garage, un lavatoio ed un ripostiglio. È presente un cortile nella disponibilità esclusiva, in parte piantumato a verde ed in parte pavimentato.

Lo scrivente sottolinea, come del resto già indicato da parte dei tecnici all'epoca incaricati dalla ditta debitrice, la presenza di due ampi ambienti realizzati in assenza di titolo edilizio adibiti a locale multiuso con angolo cottura, a locale di sgombero e di un barbecue non presente negli elaborati progettuali.

Lo scrivente ritiene in tale sede opportuno mantenere la medesima nomenclatura sia degli ambienti che dei fabbricati al fine di consentire la parallela fruibilità della presente relazione di perizia e della documentazione tecnica già agli atti della procedura. Si rimanda alla relazione di perizia già agli atti della procedura per ogni approfondimento circa una descrizione sommaria degli ambienti interni e della relativa distribuzione.

4.3.3. Individuazione catastale del complesso edilizio

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Selargius risulta essere censito al Foglio 37 mappale 871.

Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale al Catasto Terreni le particelle che compongono i cortili e gli spazi non edificati interni al cortile dell'abitazione male identifichino la proprietà dei soggetti debitori ed oggetto della presente relazione di perizia. La particella di cui all'N.C.E.U. sopra identificata risulta edificata sopra i seguenti mappali censiti al N.C.T. al Foglio 37 - Particelle 1131, 1132, 1133, 1134. Tali mappali non possiedono qualità ente urbano ma seminativo. Questi risultano essere intestati al Comune di Selargius (1132 e 1133), ed a soggetti terzi (1131 e 1134). Tale circostanza comporta un'incongruenza da regolarizzare catastalmente prima della potenziale alienazione dell'immobile.

All'atto dell'imminente liquidazione dell'abitazione oggetto della presente relazione di perizia dovrà essere predisposta una bonifica catastale in grado di allineare la situazione al N.C.T. in relazione agli spazi scoperti ed ai cortili. I costi di tali bonifiche debbono già intendersi inclusi all'interno del valore raggiunto dall'immobile.

4.3.4. Storia ipotecaria del complesso di immobili

Per ciò che riguarda sia l'atto di provenienza che le trascrizioni pregiudizievoli si rimanda a quanto già in atti della procedura e quanto elaborato da parte dello scrivente all'interno del precedente capitolo 3 – Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie. Le verifiche effettuate da parte dello scrivente hanno infatti prodotto i medesimi risultati già raggiunti da parte dei tecnici della ditta all'epoca incaricati ed integrati con le ulteriori trascrizioni ed annotazioni riportate. L'immobile di cui al presente Lotto 2 risulta essere nella disponibilità esclusiva di uno dei soci ad uso privato abitativo.

Nell'ambito del mandato ricevuto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente ha provveduto a trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari la sentenza di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo sulle particelle catastali che compongono il patrimonio dei soggetti debitori. Di tale trascrizione lo scrivente ha fornito preventivo riscontro al Commissario Giudiziale.

Lo scrivente resta a disposizione, per ciò che concerne il proseguo delle attività della Procedura, per ogni ulteriore verifica ipotecaria in capo agli immobili individuati e sulla base delle future attività di liquidazione.

4.3.5. Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente non ha eseguito accessi agli atti presso gli enti locali competenti ed in accordo con il mandato conferito da parte del Commissario Giudiziale. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente si ravvisano comunque situazioni di particolare interesse ed entità straordinaria in rapporto alla presenza di abusi nella struttura. A tale proposito lo scrivente sottolinea la presenza di due procedure di condono in atto per la sanatoria dell'immobile. In tal senso Resta dunque inteso ciò che è stato già messo in luce all'interno della relazione di stima redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati. In tale sede veniva adeguatamente segnalata la presenza di tali procedure e di ulteriori abusi nella struttura.

Per ogni buon conto si riportano nel seguito i titoli edilizi individuati, fermo restando l'assunto per il quale non risulta presente un progetto originario in quanto mai depositato per via del fatto che l'immobile fu edificato abusivamente e, solo successivamente, fu intrapresa la procedura di regolarizzazione.

Si riportano nel seguito i titoli ancora nel loro iter procedurale individuati:

1. Domanda di concessione edilizia in sanatoria n°61 del 03 dicembre 1985 per l'edificazione in abuso di un fabbricato residenziale.

Successivamente fu presentata un'ulteriore domanda di sanatoria di seguito descritta:

2. Domanda di concessione edilizia in sanatoria Prot. 36.405 del 07 dicembre 2004 per opere di ampliamento mediante chiusura parziale del patio ricavando un ampliamento del salone e per opere di modifiche interne.

Nel seguito si riporta direttamente un estratto dalla relazione di perizia già agli atti della procedura e redatta da parte della ditta debitrice. Nel tempo intercorso dall'affidamento del presente incarico e la redazione del presente elaborato le procedure di condono risultano essere tuttora in corso e non risultano essere al momento definitivamente licenziate. Fino all'estinzione dell'obbligazione le procedure di condono seppur concluse formalmente non risultano esserlo di fatto restando pendenti le obbligazioni.

Nel seguito si riporta l'estratto individuato che descrive la situazione accertata all'epoca da parte dei tecnici all'epoca incaricati:

"(...) la domanda di condono ed il calcolo degli oneri relativi alle vecchie pratiche sono stati calcolati con metodi oggi non più vigenti. Per il calcolo indicativo degli oneri attuale è necessario considerare una quota pari a 36,86 €/mq per ogni mq di volume realizzato ed un importo di 150,00 €/mq (Valore IMU indicativo di valutazione delle aree) per le aree di cessione spettanti al lotto.

Poiché il Piano di Risanamento è stato di recente oggetto di variante con l'approvazione di uno stralcio funzionale che non riguarda il lotto in oggetto, identificato con il lotto L21 del piano suddetto, è stato possibile esclusivamente fare dei calcoli "medi" sugli interi parametri di piano, dai quali si evince che gli oneri in detrazione per le aree di cessione ed il costo di costruzione ammontano a indicativi e complessivi 50.000,00 € da detrarre al valore dell'immobile.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni dall'ufficio tecnico comunale in fase di istruttoria della pratica (...)"

Ulteriormente si segnala e sottolinea la presenza di ulteriori difformità tra quanto presente all'interno delle pratiche di condono e quanto effettivamente rilevato sui luoghi. A tale proposito lo scrivente riporta quanto già ricompreso all'interno della relazione di perizia agli atti della procedura:

- *"Presenza di due coperture esterne non dichiarate;*
- *Presenza di un locale chiuso di circa 50 mq realizzato in aderenza al confine con la Via Campidano e altrui proprietà che deve essere demolito;*

- *Lievi variazioni interne nel posizionamento di alcuni tramezzi;*
- *Alcune differenze nelle misure e nel posizionamento di alcuni infissi esterni;*
- *Lievi differenze di sagoma.*

Le differenze rilevate possono essere regolarizzate con il perfezionamento della pratica di condono presso il Comune di Selargius, ad eccezione degli aumenti di cubatura che invece dovranno essere demoliti.

Catastalmente l'immobile riporta le stesse differenze sopra riscontrate.

I costi di perfezionamento della pratica si ritengono inclusi nel calcolo degli oneri in detrazione al valore dell'immobile sopra menzionati, mentre i costi di demolizione degli abusi sono già inclusi nella valutazione dell'immobile".

A tale proposito lo scrivente condivide l'analisi offerta da parte dei tecnici all'epoca incaricati. Ulteriormente lo scrivente condivide il calcolo per l'ulteriore sanatoria delle difformità sopra individuate.

Nel seguito si riporta, invece, la componente IMU dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31.3.2024).

Al fine di effettuare il calcolo, l'abitazione è stata valutata nella sua attuale categoria catastale A/7 (Abitazioni in villini). Per poter svolgere un calcolo speditivo finalizzato alla fornitura di un valore economico di riferimento in merito all'ammontare complessivo del contributo dovuto sino alla data di presunto realizzo è stata dunque reperita la rendita catastale dovuta alla particella classata come sopra individuato.

A tale proposito è derivata una rendita catastale di € 658,48 con un contributo IMU da essa derivante di € 841,00 per l'anno in corso.

Andando a replicare il calcolo per le annualità 2022, 2023 e per la prima parte del 2024 (calcolo del solo acconto pari al 50% della rata annuale complessiva) si ottiene la componente IMU dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024) di € 2.943,50 per l'intero immobile coincidente con il Lotto 2.

A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che la quota in possesso del presente immobile risulti essere pari al 50%. Per tale ragione anche la contribuzione IMU sopra individuata per l'intero immobile dovrà essere ragguagliata per la sola quota in possesso e dunque pari a € 1.471,75.

Lo scrivente sottolinea e precisa il fatto che l'immobile potrebbe essere identificato come *prima casa* e per tale ragione il contributo potrebbe essere non dovuto. Quanto testé riportato resta assunto a meno di diverse indicazioni al momento non ricevute da parte della ditta concordataria.

4.3.6. Presenza di gravami

Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché vincoli o oneri di natura condominiale.

Il vincolo alberghiero nacque con Regio Decreto n. 274/1936, prevedendo il mantenimento della destinazione "ad albergo" di immobili aventi destinazione ricettiva anteriormente alla data del 03/03/1936. Il vincolo affermava che l'immobile utilizzato come albergo dovesse mantenere tale destinazione d'uso, senza possibilità di variazione nei periodi successivi. Il Regio Decreto rimase in vigore per oltre quarant'anni, sino alla legge n. 61/1979 che ne estendeva la durata sino al 31/12/1979.

A livello nazionale non vennero previste ulteriori leggi aventi l'effetto di prorogare il vincolo, lasciandone la possibilità di estensione alle diverse regioni. Nel caso di specie della Regione Sardegna, successivamente al 1979 non vennero previste ulteriori proroghe del vincolo di cui sopra. Sulla base di quanto affermato, si ritiene dunque che sull'immobile oggetto di perizia non sussista alcun tipo di vincolo alberghiero.

Non sussistono a carico dei beni diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Lo scrivente ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento. La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

4.3.7. Analisi della consistenza del complesso immobiliare

Lo scrivente ha svolto gli opportuni sopralluoghi presso la struttura senza effettuare un rilievo metrico del lotto e dei manufatti. Nella visita svolta è stata effettuata una ricognizione di dettaglio, comunque generale, ed un rilievo fotografico dell'immobile. In accordo con il Commissario Giudiziale è stata omessa la campagna di misurazioni relativa al complesso immobiliare esistente. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente sono presenti le digitalizzazioni dei rilievi svolti da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione delle perizie di stima. Lo scrivente, al proposito, non rileva alcuna emergenza in rapporto a quanto svolto da parte dei tecnici all'epoca incaricati ritenendo affidabili i rilievi da essi svolti. Per quanto sopra esposto nei successivi calcoli verranno riportati i dati metrici, così come estratti direttamente dalla perizia estimativa in atti e già nella disponibilità della procedura.

Di seguito si riporta comunque quanto verificato in sede peritale circa la consistenza metrica e dimensionale dei corpi di fabbrica precedentemente individuati e descritti. Nelle analisi svolte lo scrivente nulla ha da segnalare circa quanto già nel dettaglio elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione della relazione di stima nella disponibilità della procedura:

Piano terra	
Appartamento	mq 147,30
Patio	mq 4,33
Garage	mq 19,31
Giardino e cortile	mq 45,68
Totale superficie commerciale	mq 216,61

4.3.7.1. Stima secondo il metodo della comparazione diretta

Nel presente capitolo verranno illustrate tutte le metodologie adoperate per l'ottenimento del valore di mercato del complesso edilizio secondo la metodologia della comparazione di mercato. Inizialmente verrà fornito un quadro teorico di tutte le nozioni che stanno alla base dell'applicazione del presente metodo, successivamente si entrerà nel dettaglio del calcolo dei diversi parametri necessari. Al fine di non ripercorrere i medesimi passi già compiuti all'interno del valore calcolato per il Lotto 1 si omette la trattazione già riportata ai paragrafi 3.2.8.2. e dei successivi sottoparagrafi. A tale proposito lo scrivente sottolinea come ogni concetto teorico in questi riportato deve intendersi richiamato anche per ciò che riguarda il presente Lotto 2. Anche in questo caso, come per il Lotto 1, si procederà all'applicazione della metodologia relativa alla comparazione diretta. Nello specifico, il Lotto 2 è composto da un'abitazione ed a maggior ragione tale metodologia risulta essere quella maggiormente adatta alla luce della specifica area geografica e della tipologia edilizia. Il mercato offre per l'area in esame un sufficiente dinamismo in grado di garantire una collocazione non eccessivamente dilatata nel tempo.

Per quanto sopra descritto ed argomentato lo scrivente reputa la metodologia applicata da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice la migliore applicabile al presente immobile. L'area geografica e la tipologia edilizia offrono, infatti, sufficienti riferimenti sia in comparazione diretta che in comparazione indiretta per poter definire un quadro scientifico estimativo sufficientemente oggettivo. Lo scrivente non reputa congrua una valutazione di trasformazione dell'immobile sia per via dei vincoli urbanistici gravanti sull'area che per l'assenza di preciso vantaggio economico. La destinazione d'uso di civile abitazione risulta essere quella maggiormente redditiva per l'immobile tra quelle raggiungibili se non a fronte di costi di trasformazione eccessivamente onerosi che la escluderebbero da un mercato ordinario.

Lo scrivente ritiene quanto elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati ben bilanciato e cautelativamente condivisibile nelle deduzioni e nel risultato finale. Da tale punto di vista lo scrivente concorda nella deduzione complessivamente apportata per ciò che concerne il possesso in quota del 50%. Questa, in tale fase della procedura, rappresenta una posizione comunque cautelativa alla luce di una difficilissima collocazione sul mercato di una quota di possesso pari alla metà di un'abitazione unitaria.

Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto da parte dei tecnici incaricati da parte della ditta concordataria tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Per ogni buon conto si riporta nel seguito quanto già ricompreso all'interno della relazione di perizia agli atti della Procedura e redatta da parte della ditta debitrice:

“Per il lotto in esame gli scriventi, tenendo conto della notevole crisi economica che interessa l'area ospitante l'immobile che, di fatto, riduce il numero dei potenziali acquirenti, dello stato di manutenzione e della necessità del perfezionamento della conformità urbanistica nonché della regolarizzazione delle ulteriori difformità rilevate con presentazione di accertamento di conformità per le difformità sanabili e, soprattutto della demolizione e ripristino dello stato dei luoghi per le difformità non sanabili; ritengono opportuno applicare, sulla base della loro esperienza, un valore pari al valore minimo suggerito dall'OMI per le abitazioni civili ridotto del 5% per i necessari costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi cioè:

Valore unitario = 1.330,00 €/mqe. per cui avremo:

Vcomm = 216,61 mqe x 1.330,00 €/mq = 288.091,30 €

Da detto valore vanno detratti gli oneri relativi al condono edilizio

stimati indicativamente in 50.000,00 €.

Vcomm = 288.091,30 € - 50.000,00 € = 238.091,30 €

Determinazione del valore della quota di proprietà

Vcomm 1/2 = 1/2 x 0,70 x 238.091,30 € = 83.331,96 €

Si arrotonda a: Vcomm Lotto 2 = 83.300,00 €”.

Facendo seguito ai ragionamenti impostati all'inizio della presente relazione si conclude quanto segue. La maggiore redditività dell'immobile oggetto di stima deriva dalla sua vendibilità come abitazione in continuità di destinazione d'uso. Ogni altra ipotesi di vendita rappresenta una soluzione a redditività minore e, dunque, economicamente non vantaggiosa. **Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a € 83.300,00, scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di comparazione diretta e secondo le modalità verificate da parte dello scrivente. Il valore economico si riferisce alla quota di possesso pari al 50% dell'intero immobile.**

Il valore economico sopra riportato risulta essere al netto della quota in possesso ed al netto degli oneri relativi alle pratiche di condono edilizio al momento ancora in corso di istruttoria. Tali ultimi oneri risultano essere analiticamente calcolati e detratti dal valore originario.

Lo scrivente ha ulteriormente calcolato nel paragrafo 4.3.5 la contribuzione IMU per l'intero immobile che, per la sola quota in possesso del 50%, risulta essere pari a € 1.471,75 e dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024).

Lo scrivente sottolinea e precisa il fatto che l'immobile potrebbe essere identificato come *prima casa* e per tale ragione il contributo potrebbe essere non dovuto. Quanto testé riportato resta assunto a meno di diverse indicazioni al momento non ricevute da parte della ditta concordataria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.4. Lotto 3 – “Abitazione sita in Cagliari, via Del Mirto, 3”

4.4.1. Inquadramento urbanistico

Il fabbricato abitativo oggetto di stima risulta ubicato in una zona del Comune di Cagliari facente parte della periferia cittadina e più precisamente nella Municipalità di Pirri. La fascia della periferia di Cagliari è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto l'immobile. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

Attualmente l'abitazione è occupata da parte di uno dei soci e dei suoi congiunti, in uso e dunque soggetta alle manutenzioni ordinarie periodiche ed a quelle straordinarie programmate in grado di mantenerne la funzionalità.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso edilizio ricade principalmente nella Zona Urbanistica omogenea B, sottozona B8 – Zone B confermate. L'area di sedime è interna al centro abitato cittadino andando a posizionarsi proprio nella fascia semicentrale. Per questa ragione l'area all'interno della quale è situato il bene risulta essere ordinata da diversi strumenti urbanistici su più livelli.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano urbanistico comunale di Cagliari e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati.

A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati.

A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come ad esempio quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio.

Nel seguito si fornisce un'analisi della normativa urbanistica così come descritta e secondo i livelli individuati. Il report nel seguito schematizzato deve intendersi come esaustivo in quanto completo di ogni elemento utile alla valutazione.

Normativa Urbanistica locale:

- 1) P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Cagliari
Pubblicazione: Gazzetta Ufficiale n.24 del 28/05/2015

L'immobile oggetto della presente relazione di perizia risulta essere localizzato all'interno di un comparto urbanistico eterogeneo formato da più sottozone nonostante la zona urbanistica omogenea all'interno del quale sorge l'intero complesso immobiliare risulta essere unica. Questa risulta essere esattamente la Zona B, Sottozona C8: Zone B confermate.

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona B, Sottozona B8: Zone B confermate viene trattata all'interno degli Articoli 11, 12, 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C..

All'interno "dell'Articolo: 11 - DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI NELLE ZONE RESIDENZIALI (ZONE OMOGENEE A, B, C)" viene riportato quanto segue:

Con riferimento alle definizioni di cui all'articolo precedente, costituiscono destinazioni tipiche per le zone A, B, C tutte quelle attinenti la funzione residenziale, le attività commerciali, le funzioni terziarie e di servizio, le funzioni produttive, con esclusione dell'industria di qualsiasi tipo, delle attività moleste ed inquinanti o che siano classificate insalubri di 1° classe ai sensi del Testo Unico leggi in materia Sanitaria di cui al R.D. n.1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni e delle seguenti attività specifiche:

- ✓ - carceri;
- ✓ - stalle, scuderie, ricoveri per animali;
- ✓ - depositi all'aperto.

Articolo: 12 - RAPPORTI TRA SPAZI DESTINATI AD ATTIVITA' NON RESIDENZIALI E SPAZI DI USO PUBBLICO

Con la sola esclusione delle zone A, in tutte le altre zone omogenee per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, e nel caso di modifica di destinazione d'uso, per le utilizzazioni direzionali, commerciali, sanitarie, ricettive, di spettacolo dovrà essere assicurata, in aggiunta alla misura minima prescritta dall'art 41 sexies della L. 1150/1942, fatto salvo quanto diversamente stabilito nelle norme generali delle diverse sottozone, la disponibilità di superfici, escluse le sedi viarie, nella misura di 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento; di tali ultime superfici, almeno 50 mq devono essere destinate a parcheggio di uso pubblico e quelle restanti dovranno essere sistemate a verde.

Per edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico le superfici da destinare a spazi pubblici o d'uso pubblico possono essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio nella misura di 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

In tutte le zone omogenee all'atto del rilascio dell'autorizzazione a svolgere l'esercizio dell'attività commerciale, dovranno essere anche verificate le disposizioni in materia commerciale di cui al doc. 4 allegato alla Deliberazione di C.C. n° 20 del 29.04.2003, recepito integralmente nel P.U.C. quale allegato d) delle presenti Norme di Attuazione. (Con Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'Assessorato agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna del 05/12/2003 n°779/DG la parte barrata è stata ritenuta non coerente con il quadro normativo sovraordinato in quanto in contrasto con le direttive regionali sul commercio. In relazione a tale aspetto valgono pertanto le direttive regionali di cui alla Delibera di Giunta Regionale RAS 55/108 del 29/12/2000) Nelle costruzioni

esistenti, in caso di trasformazione di destinazione d'uso per le utilizzazioni di cui ai commi precedenti, ove il reperimento della superfici prescritte non sia tecnicamente possibile anche in aree limitrofe, ovvero comporti una soluzione tecnica inaccettabile, l'intervento può essere consentito, limitatamente al piano terra, dietro pagamento del corrispettivo monetario nella misura stabilita con deliberazione del Consiglio comunale.

Articolo: 16 - LA ZONA "B"

Sono classificate zone omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone di superficie non superiore a 5.000 mq, ovvero a 10.000 mq nei casi in cui siano presenti le opere di urbanizzazione primaria e gli standard, nelle quali la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 30% di quella realizzabile con l'indice di 5 mc/mq.

INTERVENTI CONSENTITI

Nelle zone omogenee B sono in generale consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art 13, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

Per gli interventi nelle zone B l'Amministrazione Comunale, per favorire la corretta applicazione delle norme ed il migliore inserimento delle nuove realizzazioni nel tessuto edificato, fornisce le informazioni qualitative e quantitative contenute negli elaborati dell'Analisi Urbana, che rappresentano il riferimento conoscitivo posto alla base delle istruttorie tecniche.

PARAMETRI URBANISTICI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Nelle zone omogenee B non potranno essere realizzati edifici in concessione diretta con densità fondiaria superiore a 3 mc/mq se non previa predisposizione di Piano Particolareggiato o di Piano di Lottizzazione, salvo che non si tratti di lotti interclusi nei quali possono essere consentiti interventi edilizi eccedenti il predetto limite anche in assenza di Piano attuativo, purché vengano effettuate le prescritte cessioni gratuite di aree al Comune, nella misura di 18 mq ogni 100 mc, che possono essere destinate per intero a parcheggi pubblici ed eventualmente reperite nei piani pilotis, nei seminterrati o nei piani intermedi, assicurandone l'accessibilità e la fruibilità. Tali cessioni vanno reperite per la sola parte eccedente i 3 mc/mq.

Qualora dette cessioni comportino soluzioni non razionali o tecnicamente inaccettabili, esse potranno essere sostituite o da altre aree in zone immediatamente limitrofe, ovvero da un corrispettivo monetario nella misura e secondo i criteri stabiliti, in via generale, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Costituisce lotto intercluso una superficie, non superiore ai 3.000 mq, circoscritta da aree edificate o facenti parte di altra zona omogenea, o destinate a viabilità, purché non contigua con altra area inedita appartenente alla stessa zona omogenea.

Nelle aree di distacco, al di fuori del sedime dei fabbricati sono vietate le costruzioni, ad eccezione delle autorimesse e dei serbatoi completamente interrati e delle cabine elettriche per la trasformazione MT/BT. All'interno dei cortili, nel rispetto dei distacchi possono essere realizzate protezioni di impianti antincendio strettamente necessari per la sicurezza del fabbricato, parcheggi anche parzialmente interrati, al di fuori del sedime dei fabbricati, purché l'altezza misurata tra la quota delle sistemazioni esterne e l'intradosso della copertura sia inferiore a ml 0,80. In tal caso la parte fuori terra non interviene nel computo delle cubature.

Nelle aree libere o rese libere sono ammesse strutture metalliche meccanizzate completamente aperte con funzione di parcheggio multipiano, anche nelle aree di distacco e nelle aree cortilizie, con vincolo di altezza di mt 7,50; rispetto ai fabbricati le suddette strutture potranno essere in aderenza alle pareti non finestrate per l'edificio la cui area è pertinenza e ad una distanza non inferiore a ml 5,00 per gli altri edifici ed anche dalle pareti finestrate degli edifici di proprietà dei proponenti. Queste strutture non costituiscono misura di volume, né di superficie coperta e potranno essere mascherate con schermature visuali che contribuiscano al decoro urbano.

L'intervento è consentito solo con il consenso unanime del condominio interessato e con quello dei proprietari delle unità immobiliari che si affacciano verso la struttura metallica fino all'altezza della stessa.

ARTICOLAZIONE DELLE ZONE B

Le zone B sono così articolate:

- ✓ - zone B confermate, nelle quali si mantengono le norme del previgente Piano dei Servizi, come sotto riportate;
- ✓ - zone B ridefinite, nelle quali si prescrivono norme specifiche in relazione ai differenti gradi di riqualificazione perseguiti dal PUC.

Articolo: 17 - LE ZONE B CONFERMATE: SOTTOZONE B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9*

Le zone omogenee B confermate sono articolate in sottozone, differenziate con i seguenti simboli, in relazione alle caratteristiche prevalenti ed alle particolari prescrizioni per gli interventi edilizi: B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9.

SOTTOZONE B1, B2, B3, B4

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

- 1. la densità fondiaria non potrà superare i seguenti valori rispettivamente per le singole sottozone:*
 - a) sottozona B1: 5 mc/mq;*
 - b) sottozona B2: 5 mc/mq;*
 - c) sottozona B3: 5 mc/mq;*
 - d) sottozona B4: 3 mc/mq.*
- 2. le costruzioni dovranno sorgere, in generale, a filo stradale. A richiesta del Comune, o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà prevedersi attraverso soluzioni svincolate da detto filo stradale, in rapporto a necessità, o opportunità, di soluzioni coordinate con l'edificazione al contorno; in tal caso la soluzione potrà formare oggetto di apposito preventivo progetto planovolumetrico;*
- 3. l'edificazione dovrà, in generale, presentare continuità di prospetti verso strada. L'eventuale soluzione di continuità verso strada, di ampiezza pari ad almeno 2/3 della media delle altezze massime degli edifici e mai inferiore ai mt 10,00, potrà essere assentita previa presentazione di un elaborato che dimostri il coerente inserimento della nuova costruzione fra i fabbricati contermini.*
- 4. gli altri distacchi dai confini del lotto non devono essere inferiori ad 1/3 dell'altezza per ciascun fabbricato, e mai inferiore a ml. 5,00;*
- 5. la distanza tra costruzioni non potrà essere inferiore ai 2/3 della media delle altezze dei fabbricati o corpi di fabbricato interessati e, in ogni caso, non inferiore a ml. 10,00;*
- 6. le aree non edificate e non destinate a parcheggi dovranno essere sistemate e mantenute a giardino;*
- 7. le altezze degli edifici dovranno essere contenute nei seguenti valori massimi:*
 - a) sottozona B1: h = 22 mt*
 - b) sottozona B2: h = 16 mt*
 - c) sottozona B3: h = 13 mt*
 - d) sottozona B4: h = 22 mt*

A richiesta del Comune o su proposta diretta del proprietario, se la larghezza stradale lo consente, le altezze massime delle singole sottozone potranno essere superate fino a raggiungere quella massima assoluta della zona B ($h = 22$ mt) in relazione a necessità o opportunità di soluzioni coordinate con le situazioni esistenti al contorno e compatibilmente con le altre norme specifiche di zona. In tal caso la soluzione dovrà essere inquadrata in apposito preventivo planovolumetrico. In ogni caso le altezze non potranno superare il valore massimo del rapporto di 1,5 rispetto alle larghezze delle strade sulle quali prospettano i fabbricati.

SOTTOZONE B5

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. la densità fondiaria non deve superare i 5 mc/mq;
2. l'area coperta non deve superare il valore di 1/3 dell'area del lotto e deve essere contenuta entro il valore massimo di 360 mq;
3. l'area del lotto non deve essere inferiore ai mq 600; è tuttavia possibile l'edificazione in lotti di dimensioni inferiori che rispecchino le seguenti condizioni: siano lotti interclusi che risultino da frazionamento effettuato in data anteriore al 19/4/1983;
4. lo sviluppo di ciascun fronte degli edifici non può superare i ml 30,00;
5. l'altezza degli edifici non deve superare il valore di ml 17,00, cui deve corrispondere un numero massimo di 5 piani fuori terra, oltre eventuali piani interrato o seminterrato e di sgombero sottotetto. È consentito, oltre l'altezza massima anzidetta, un solo piano abitabile in ritiro, di altezza massima lorda di ml 3,00; il ritiro minimo di tale piano rispetto a tutti i prospetti dell'edificio deve risultare di almeno ml 2,50, fatta eccezione, nel lato dell'eventuale scala a prospetto, per una estensione del fronte non superiore a ml 12,00 comprendente l'ingombro dello stesso vano scala;
6. gli edifici devono distare dall'asse stradale non meno di ml 9,00 e, nello stesso tempo, devono distare da qualsiasi confine del lotto con la strada non meno di ml 5,00. I distacchi dagli altri confini, non su strada, non devono essere inferiori a ml 6,50. La distanza fra edifici non dovrà essere inferiore a ml 10,00;
7. Le aree non edificate e non destinate al parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino;

8. *A richiesta del Comune o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà realizzarsi a filo strada o con arretramento su detto filo diverso da quelli minimi definiti al punto 6) del presente articolo, per consentire soluzioni coordinate con l'edificazione finitima esistente e nel rispetto delle altre norme di zona; in tal caso la proposta dovrà essere inquadrata in apposito preventivo planovolumetrico;*
9. *Quando la superficie del lotto o del comparto è di almeno 1.500 mq l'area coperta complessiva potrà superare il limite di 360 mq di cui al precedente punto 2, eventualmente ripartendo la volumetria in due o più distinti edifici, e lo sviluppo di ciascun fronte degli edifici potrà superare i ml 30,00 di cui al precedente punto 4;*
10. *Nel caso in cui non fosse possibile sfruttare integralmente la potenzialità edificatoria del lotto con l'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti, è consentito derogare dal limite di altezza sino alla misura massima di 22 mt, cui deve corrispondere un numero massimo di 7 piani.*

SOTTOZONE B6

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. *la densità fondiaria non deve superare i 3 mc/mq;*
2. *l'area coperta non deve superare il valore di 1/4 dell'area del lotto e deve essere contenuta entro il valore massimo di 360 mq;*
3. *l'area del lotto non deve essere inferiore ai mq 400; è tuttavia possibile l'edificazione in lotti di dimensioni inferiori che rispecchino le seguenti condizioni: siano lotti interclusi che risultino da frazionamento effettuato in data anteriore al 19/4/1983;*
4. *lo sviluppo di ciascun fronte degli edifici non potrà superare i ml 25,00;*
5. *l'altezza degli edifici non deve superare il valore massimo di ml 10,50 cui deve corrispondere un numero massimo di 3 piani abitabili oltre l'eventuale piano interrato, o seminterrato, e piano di sgombero sottotetto. È consentito, oltre l'altezza massima anzidetta, un solo piano abitabile in ritiro, di altezza massima di ml 3,00; il ritiro minimo di tale piano rispetto a tutti i prospetti dell'edificio deve risultare di almeno ml 2,50, fatta eccezione, sul lato dell'eventuale vano scala a prospetto, per una estensione del fronte non superiore a ml 14,00, comprendente l'ingombro dello stesso vano scala;*

6. *gli edifici devono distare dall'asse stradale non meno di ml. 8,00 e, nello stesso tempo, devono distare da qualsiasi confine del lotto con la strada non meno di ml 4,00. I distacchi dagli altri confini, non su strada, non devono essere inferiori a ml 6,00; La distanza tra edifici non dovrà essere inferiore a ml 10,00;*
7. *le aree non edificate e non destinate a parcheggio devono essere sistemate e mantenute a giardino;*
8. *Quando la superficie del lotto o del comparto è di almeno 1.500 mq l'area coperta complessiva potrà superare il limite di 360 mq di cui al precedente punto 2, eventualmente ripartendo la volumetria in due o più distinti edifici, e lo sviluppo di ciascun fronte degli edifici potrà superare i ml 25,00 di cui al precedente punto 4;*
9. *Nel caso in cui non fosse possibile sfruttare integralmente la potenzialità edificatoria del lotto con l'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti, è consentito derogare dal limite di altezza sino alla misura massima di 16 mt, cui deve corrispondere un numero massimo di 5 piani.*
10. *A richiesta del Comune, o su proposta diretta del proprietario, in rapporto a necessità, o opportunità, di soluzioni coordinate con l'edificazione al contorno la soluzione progettuale potrà formare oggetto di apposito preventivo progetto planivolumetrico con arretramento rispetto all'asse stradale diverso da quello minimo definito dal punto 6 del presente articolo;*

SOTTOZONE B7

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. *l'indice di densità fondiaria non deve superare il valore di 1 mc/mq;*
2. *l'area dei lotti non deve essere inferiore ai mq. 600; è tuttavia possibile l'edificazione in lotti di dimensioni inferiori che rispecchino le seguenti condizioni: siano lotti interclusi che risultino da frazionamento effettuato in data anteriore al 19/4/1983;*
3. *l'area coperta non deve superare i 360 mq;*
4. *l'altezza massima degli edifici non deve superare i ml 7,50;*
5. *le costruzioni devono risultare arretrate rispetto a tutti i confini di almeno ml 5,00. Il distacco minimo fra edifici dovrà essere di ml 10,00;*

6. sono altresì consentiti spazi interni aventi carattere di patio sistemato a giardino, definiti da corpi di fabbricato ad un solo piano; questi spazi interni devono avere lati e distanze minime fra pareti prospicienti di dimensioni non inferiori a ml 6,00;
7. le aree non edificate e non destinate a parcheggio devono essere sistemate e mantenute a giardino;
8. Quando la superficie del lotto o del comparto è di almeno 1.500 mq l'area coperta complessiva potrà superare il limite di 360 mq di cui al precedente punto 3, eventualmente ripartendo la volumetria in due o più distinti edifici;
9. Nel caso in cui non fosse possibile sfruttare integralmente la potenzialità edificatoria del lotto con l'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti, è consentito derogare dal limite di altezza sino alla misura massima di 10,50 mt, cui deve corrispondere un numero massimo di 3 piani;

SOTTOZONA B8

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. la densità fondiaria massima non potrà superare i 3 mc/mq;
2. le costruzioni devono sorgere a filo stradale, con continuità del fronte. L'altezza degli edifici dovrà essere contenuta nel rapporto 1,5 rispetto alla larghezza stradale e nel massimo di ml 10,50. Nei casi in cui non fosse possibile sfruttare integralmente la potenzialità edificatoria del lotto nel rispetto di detti parametri può essere consentito l'arretramento dell'ultimo piano dell'edificio di 3,00 ml rispetto al filo stradale. In tale evenienza l'altezza dell'edificio dovrà essere inferiore a 1,5 volte la larghezza stradale incrementata della dimensione dell'arretramento, e comunque non superiore a 10,50 ml;
3. può essere consentito un arretramento degli edifici dal filo stradale per una profondità minima di ml.5,00 e per un fronte minimo di ml. 16,00. In tal caso la soluzione di arretramento dovrà risultare regolata attraverso convenzione stipulata fra i proprietari dei lotti interessati e quelli contigui sul fronte stradale. In nessun caso l'arretramento potrà comportare beneficio di altezze;
4. possono essere consentite soluzioni di continuità sul fronte a strada, con distacco minimo fra fabbricati di ml 10,00, risultante da convenzione stipulata fra confinanti ovvero ottenuto a totale carico della proprietà proponente;

5. *i fabbricati dovranno risultare distaccati dal confine posteriore di almeno ml 5,00;*
6. *gli eventuali distacchi dai confini laterali dovranno risultare di almeno ml. 5,00 per pareti non finestrate, di ml 10,00 per pareti finestrate, a meno di convenzione tra i proprietari interessati che garantisca in ogni caso detto distacco di ml 10,00;*
7. *per quanto riguarda gli ampliamenti di costruzioni esistenti, approvate con distacchi inferiori a quelli delle presenti norme, essi potranno essere consentiti nei limiti delle densità edificatorie previste, con il mantenimento di dette distanze, che non dovranno essere inferiori in ogni caso a ml 3,50;*
8. *l'indice fondiario può essere incrementato, sino al limite massimo di 5 mc/mq, per consentire la realizzazione del secondo piano fuori terra, di superficie non superiore a quella coperta, limitatamente a quelle situazioni in cui è possibile conseguire l'omogeneità del profilo stradale. Le cessioni per standard relativamente alla volumetria eccedente i 3 mc/mq potranno essere trasformate in numerario;*
9. *per quelle situazioni nelle quali l'utilizzazione dei lotti è avvenuta sulla base di norme edilizie che imponevano altezze superiori ai minimi oggi consentiti, per la definizione delle residue potenzialità edificatorie si farà riferimento alla cubatura equivalente computata assumendo l'altezza minima consentita;*
10. *per incentivare la riqualificazione urbanistica degli isolati è consentito l'incremento dell'indice fondiario fino al valore massimo di 5 mc/mq con l'obbligo tassativo del piano attuativo, esteso quantomeno all'intero isolato. Tali Piani dovranno prevedere le cessioni per standard relativamente alla volumetria eccedente i 3 mc/mq, con esclusione della trasformazione in corrispettivo monetario.*

SOTTOZONE B9

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. *la densità fondiaria non deve superare l'indice di 0,375 mc/mq;*
2. *la superficie coperta, comprensiva di quella di eventuali costruzioni preesistenti, deve risultare contenuta nella misura di 1/20 dell'area del lotto;*
3. *l'altezza massima delle costruzioni non potrà superare i ml. 7,50;*
4. *i distacchi minimi dai confini del lotto dovranno risultare di ml. 8,00;*

5. sono altresì consentiti spazi interni aventi il carattere di "patio" sistemato a giardino, definito da corpi di fabbricato ad un solo piano; questi spazi interni devono avere lati e distanze minime fra pareti prospicienti di dimensioni non inferiori a ml. 6,00;
6. gli spazi non edificati e non destinati a parcheggio dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino; dovrà essere conservata l'alberatura di alto fusto esistente;
7. per funzioni di rappresentanza istituzionale o di promozione scientifico culturale di rilevanza urbana, proposte da fondazioni o associazioni pubblico-private, nel rispetto e nella salvaguardia delle preesistenze edilizie e dei giardini, la densità fondiaria può essere elevata fino al valore di 0,7 mc/mq con una superficie coperta massima pari a 1/10 dell'area del lotto.

RICOSTRUZIONI

Nel caso di demolizione anche parziale di un edificio per la successiva ricostruzione è ammesso il recupero integrale della volumetria esistente se l'indice di edificabilità fondiario risulta inferiore o uguale al valore limite di 7 mc/mq. Nel caso in cui il volume esistente superi detto valore limite la ricostruzione è consentita con un indice fondiario pari a 7 mc/mq. Nella ricostruzione dovrà farsi riferimento ai parametri previsti per le sottozone di appartenenza, fatta salva la densità fondiaria determinata come nei commi precedenti e con possibilità di deroga limitatamente all'altezza massima. In tale caso non sono dovute cessioni per standard.

Quando l'intervento preveda la costruzione di cubature in misura superiore a quelle preesistenti demolite, devono essere effettuate cessioni gratuite di aree al Comune nella misura pari a 18 mq ogni 100 mc calcolate sulla quota di cubatura eccedente la densità fondiaria di 3 mc/mq, ovvero sulla quota eccedente quella preesistente assentita ai sensi del punto L) dell'art.2 del Regolamento Edilizio. Dette aree possono essere destinate per intero a parcheggi pubblici ed eventualmente reperite nei piani pilotis, nei seminterrati o nei piani intermedi, assicurandone l'accessibilità e la fruibilità.

Qualora dette cessioni comportino soluzioni non razionali o tecnicamente inaccettabili, esse potranno essere sostituite o da altre aree in zone immediatamente limitrofe, ovvero da un corrispettivo monetario nella misura e secondo i criteri stabiliti, in via generale, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Piani Sovraordinati:

2) P.A.I. / Piano Assetto Idrogeologico

Pubblicazione: Gazzetta Ufficiale n.67 del 10/07/2006

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. regionale. Queste vengono identificate con un rischio basso dal punto di vista idrogeologico per ciò che concerne il rischio frana ed il rischio alluvione.

Come già identificato, per ciò che concerne il rischio frana, l'area viene individuata come "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)", mentre per ciò che concerne il rischio alluvione, l'area viene individuata come "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni di alluvioni in atto o potenziali (Hi0)".

3) P.P.R. / Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno dell'Articoli 6, 8, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 33, 37, 63, 64, 65, 67, 68, 69, 107, 112 del Piano. L'area in oggetto è classificata come nell'Ambito di Paesaggio - 01 Golfo di Cagliari.

Nel seguito si riportano gli articoli sopra individuati.

"Articolo: 6 - Ambiti di paesaggio, beni e componenti"

- 1. Per ambiti di paesaggio s'intendono le aree definite in relazione alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici, identificate nelle tav. 1.1 e 1.2 attraverso un processo di rilevazione e conoscenza, ai sensi della Parte II del P.P.R., in cui convergono fattori strutturali, naturali e antropici, e nei quali sono identificati i beni paesaggistici individui o d'insieme.*
- 2. Per beni paesaggistici individui s'intendono quelle categorie di beni immobili i cui caratteri di individualità ne permettono una identificazione puntuale.*
- 3. Per beni paesaggistici d'insieme s'intendono quelle categorie di beni immobili con caratteri di diffusività spaziale, composti da una pluralità di elementi identitari coordinati in un sistema territoriale relazionale.*
- 4. Per componenti di paesaggio s'intendono quelle tipologie di paesaggio, aree o immobili articolati sul territorio, che costituiscono la trama ed il tessuto connettivo dei diversi ambiti di paesaggio.*

5. *Per beni identitari si intendono quelle categorie di immobili, aree e/o valori immateriali, che consentono il riconoscimento del senso di appartenenza delle comunità locali alla specificità della cultura sarda.*
6. *Il P.P.R. detta per ciascun ambito di paesaggio la disciplina di tutela tramite il complesso degli atti e degli strumenti di governo territoriale di cui agli articoli 10 e 11.*

Articolo: 8 - Disciplina dei beni paesaggistici e degli altri beni pubblici

1. *I beni paesaggistici definiti dall'art. 6, commi 2 e 3, disciplinati dalla Parte II del P.P.R., sono costituiti da quegli elementi territoriali, areali o puntuali, di valore ambientale, storico culturale ed insediativo che hanno carattere permanente e sono connotati da specifica identità, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile per il mantenimento dei valori fondamentali e delle risorse essenziali del territorio, da preservare per le generazioni future.*
2. *Sono soggetti a tutela le seguenti categorie di beni paesaggistici:*
 1. *gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 134, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 157 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;*
 2. *gli immobili e le aree previsti dall'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;*
 3. *gli immobili e le aree ai sensi degli artt. 134, comma 1 lett.c), 143 comma 1 lett. i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.*
3. *Rientrano altresì tra le aree soggette alla tutela del P.P.R.:*
 1. *quelle sottoposte a vincolo idrogeologico previste dal R.D.L. n.3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 maggio 1926, n. 1126;*
 2. *i territori ricompresi nei parchi nazionali o regionali e nelle altre aree naturali protette in base alla disciplina specifica del Piano del parco o dei decreti istitutivi;*
 3. *le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della L.R. n. 31/89.*
 4. *L'individuazione dei beni di cui ai commi precedenti costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili e delle risorse essenziali del territorio. Le conseguenti limitazioni alla facoltà di godimento dei beni immobili non danno luogo ad indennizzo ai sensi dell'art. 145, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., e hanno valore a tempo indeterminato.*

5. Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni degli articoli 47, 48, 49 e 52.
6. Ai beni paesaggistici individuati dal presente P.P.R. si applicano le disposizioni degli artt. 146 e 147 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e succ. mod. ed int. e del D.P.C.M. 12.12.2005.

Articolo: 12 - Ambiti di paesaggio. Disciplina generale

1. Negli ambiti di paesaggio, salva l'applicazione di diverse disposizioni previste dal presente P.P.R., sono in tutti i casi ammessi:

1. gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di ristrutturazione e restauro che non alterino lo stato dei luoghi, il profilo esteriore, la volumetria degli edifici, la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari; è consentita la realizzazione di eventuali volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere e comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi;
 2. gli interventi di cui alle lettere b), c), d) e), f), g), h), l), m), n) e p) dell'art. 13 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, integrato dall'art. 1 della L.R. n. 5 del 2003;
 3. gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o dell'assetto idrogeologico del territorio;
 4. le opere di forestazione, di taglio e riconversione colturale e di bonifica, antincendio e conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, purché previsti e autorizzati dall'autorità competente, secondo la disciplina della pianificazione di settore e le previsioni del Piano regionale di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi;
 5. le opere di risanamento e consolidamento degli abitati e delle aree interessate da fenomeni franosi, nonché opere di sistemazione idrogeologica e di bonifica dei siti inquinati.
2. In ogni caso sono inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico morfologici e dei rispettivi insiemi i terreni costieri compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche se elevati sul mare e per le isole minori nei 150 metri, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone omogenee C, D e G contermini ai comuni o alle frazioni, e di quelli previsti al comma 2, punto 3, dell'art. 20. La realizzazione degli interventi nelle suddette aree è subordinata all'intesa di cui all'art. 11.

3. *La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nei casi disciplinati dall'art.15 delle presenti norme.*

Articolo: 13 - Ambiti di paesaggio. Disciplina specifica

1. *Al fine di prevedere efficaci azioni di tutela e valorizzazione del territorio e di individuare specifiche aree di intervento unitarie della pianificazione subordinata, il P.P.R. detta, per ciascun ambito di paesaggio, la disciplina di tutela in conformità all'art. 6 comma 6.*

2. *Al fine di supportare adeguatamente le relative prescrizioni, fanno parte integrante del P.P.R. le schede tecniche di cui all'art. 4, redatte per ogni ambito di paesaggio, che comprendono:*

1. *l'analisi delle specifiche caratteristiche storico-culturali, naturalistiche, morfologiche ed estetico-percettive, delle loro correlazioni e integrazioni;*
2. *la definizione degli elementi e dei valori paesaggistici da tutelare, valorizzare e recuperare;*
3. *l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio;*
4. *l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio;*
5. *la definizione degli obiettivi di qualità paesaggistica;*
6. *la determinazione degli interventi di tutela e valorizzazione paesaggistica, da realizzarsi coerentemente con le azioni e gli investimenti finalizzati allo sviluppo economico e produttivo delle aree interessate;*
7. *le indicazioni delle modalità di realizzazione degli interventi di tutela e valorizzazione, di trasformazione sostenibile e di riqualificazione e recupero da attuare all'interno dell'ambito.*

3. *Le azioni di trasformazione del territorio ammesse all'interno di ciascun ambito di paesaggio, nel rispetto delle previsioni del P.P.R. e di quelle poste dalla pianificazione attuativa subordinata, debbono assicurare il perseguimento di un grado elevato di qualità paesaggistica.*

4. *Le azioni di trasformazione del territorio tendono in particolare al conseguimento dei seguenti obiettivi:*

1. *mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;*
2. *previsione di linee di sviluppo compatibili con i valori paesaggistici riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;*

3. *riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.*

Articolo: 14 - Ambiti di paesaggio costieri. Individuazione

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

1. Golfo di Cagliari
2. Nora
3. Chia
4. Golfo di Teulada
5. Anfiteatro del Sulcis
6. Carbonia e Isole sulcitane
7. Bacino metallifero
8. Arburese
9. Golfo di Oristano
10. Montiferru
11. Planargia
12. Monteleone
13. Alghero
14. Golfo dell'Asinara
15. Bassa valle del Coghinas
16. Gallura costiera nord occidentale
17. Gallura costiera nord-orientale
18. Golfo di Olbia
19. Budoni - San Teodoro
20. Monte Albo
21. Baronia
22. Supramonte di Baunei e Dorgali
23. Ogliastra
24. Salto di Quirra
25. Bassa valle del Flumendosa
26. Castiadas
27. Golfo orientale di Cagliari

2. *La Regione disciplina la salvaguardia e la valorizzazione di tali territori in attuazione della Raccomandazione del Parlamento Europeo e del Consiglio del 30 maggio 2002, relativa all'attuazione della "Gestione integrata delle zone costiere" (GIZC) in Europa (2002/413/CE) e del "Mediterranean Action Plan" (MAP), elaborato nell'ambito della Convenzione di Barcellona.*

Articolo: 15 - Ambiti di paesaggio costieri. Disciplina transitoria

1. *Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R., è consentita l'attività edilizia e la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle zone omogenee A e B dei centri abitati e delle frazioni individuate dai Comuni ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 dicembre 1954 n. 1228, purché delimitate ed indicate come tali negli strumenti urbanistici comunali. Sono altresì realizzabili in conformità ai vigenti strumenti urbanistici comunali gli interventi edilizi ricadenti nelle zone C immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato ed interclusi da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitino univocamente tutti i confini.*
2. *Per i Comuni non dotati di PUC approvato nelle restanti zone C, D, F, e G:*
 1. *nella fascia di 2000 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare, e nella fascia entro i 500 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare e per le isole minori possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di pubblicazione della delibera della Giunta regionale n. 33/1 del 10 agosto 2004. Per le zone F devono altresì essere rispettati i parametri di cui all'articolo 6 della legge regionale 8/2004. Alla stessa data devono risultare legittimamente avviate le opere di urbanizzazione, nel senso che sia stato realizzato il reticolo stradale e si sia determinato un mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi;*
 2. *oltre la fascia di cui alla lettera a) possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale, secondo la disciplina di cui al quarto comma.*
3. *Per i Comuni dotati di PUC approvato ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 8 della L.R. n. 8/2004 nelle medesime zone C, D, F, e G possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi purché approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale.*
4. *Il completamento degli interventi urbanistici ed edilizi previsti negli strumenti urbanistici di cui al comma precedente e del secondo comma lett.b), per i quali non siano stati rilasciati alla data di entrata in vigore del PPR i relativi titoli abilitativi è sottoposto al raggiungimento dell'intesa di cui all'art. 11 da concludersi entro dodici mesi dall'entrata in vigore del Piano paesaggistico.*

5. *Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R. negli ambiti di paesaggio di cui all'art.14 è altresì consentita la realizzazione di interventi non localizzati nelle zone omogenee A, B e C, finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed edilizia di strutture per l'esercizio di attività ricettive, agricole, produttive e per servizi generali, sono altresì realizzabili gli interventi di edilizia residenziale programmati in zone C non convenzionate alla data di approvazione del P.P.R., se necessari al soddisfacimento di documentati fabbisogni abitativi, previa verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni del P.P.R., e fatto salvo quanto previsto dagli articoli 146 e 147 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni.*
6. *Le attività e gli interventi di cui al precedente comma 5, sono autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, previa intesa tra Comune, Provincia e Regione, ai sensi del comma 3 dell'art 11.*
7. *Fatta salva la realizzazione degli interventi pubblici finanziati dall'Unione Europea, dallo Stato, dalla Regione, dalle Province, dai Comuni o dagli enti strumentali statali o regionali autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, non è ammesso il rilascio di concessioni edilizie in deroga ai sensi dell'art. 14 del T.U.380/2001.*
8. *Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e succ. mod. e integr., in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni del presente articolo.*

Articolo: 17 - Assetto ambientale. Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici

9. *L'assetto ambientale è costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico (flora, fauna ed habitat) e abiotico (geologico e geomorfologico), con particolare riferimento alle aree naturali e seminaturali, alle emergenze geologiche di pregio e al paesaggio forestale e agrario, considerati in una visione ecostemica correlata agli elementi dell'antropizzazione.*
10. *Gli elementi dell'assetto sono individuati e definiti nell'Allegato 2 e nella relazione di cui all'art. 5.*

11. Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, tipizzati e individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 e nella tabella Allegato 2, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, come modificato dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157:

1. Fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5;
2. Sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;
3. Campi dunari e sistemi di spiaggia;
4. Aree rocciose di cresta ed aree a quota superiore ai 900 metri s.l.m.;
5. Grotte e caverne;
6. Monumenti naturali ai sensi della L.R. n. 31/89;
7. Zone umide, laghi naturali ed invasi artificiali e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
8. Fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, e sistemi fluviali, ripariali, risorgive e cascate, ancorché temporanee;
9. Praterie e formazioni steppiche;
10. Praterie di posidonia oceanica;
11. Aree di ulteriore interesse naturalistico comprendenti le specie e gli habitat prioritari, ai sensi della Direttiva CEE 43/92 ;
12. Alberi monumentali.

12. Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.:

1. i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
2. i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
3. le aree gravate da usi civici;
4. i vulcani.

Articolo: 18 - Misure di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici con valenza ambientale

1. I beni paesaggistici di cui all'articolo precedente sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.

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

Articolo: 19 - Fascia costiera. Definizione

1. *La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.*
2. *I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.*

3. *Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:*

1. *le zone omogenee A e B;*
2. *le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;*
3. *le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.*

Articolo: 20 - Fascia costiera. Disciplina

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

1. *Nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 12 e dal successivo comma 2;*
2. *Non è comunque ammessa la realizzazione di:*

- ✓ *nuove strade extraurbane di dimensioni superiori alle due corsie, fatte salve quelle di preminente interesse statale e regionale, per le quali sia in corso la procedura di valutazione di impatto ambientale presso il Ministero dell'Ambiente, autorizzate dalla Giunta Regionale;*
- ✓ *nuovi interventi edificatori a carattere industriale e grande distribuzione commerciale;*
- ✓ *nuovi campeggi e strutture ricettive connesse a campi da golf, aree attrezzate di camper.*

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

1. *nell'ambito urbano, previa approvazione dei P.U.C.:*

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

3. *in tutta la fascia costiera:*

1. *interventi di conservazione, gestione e valorizzazione dei beni paesaggistici;*
2. *infrastrutture puntuali o di rete, purché previste nei piani settoriali, preventivamente adeguati al P.P.R.*
3. *Gli interventi di cui al precedente comma 2 si attuano:*

- ✓ *attraverso la predisposizione dei nuovi PUC in adeguamento alle disposizioni del P.P.R., secondo la disciplina vigente;*
- ✓ *tramite intesa nelle more della predisposizione del PUC, e comunque non oltre i dodici mesi, o successivamente alla sua approvazione qualora non sia stato previsto in sede di adeguamento. L'intesa si attua ai sensi dell'art. 11, comma 1, lett. c), in considerazione della valenza strategica della fascia costiera. Le intese valutano le esigenze di gestione integrata delle risorse, assicurando un equilibrio sostenibile tra la pressione dei fattori insediativi e produttivi e la conservazione dell'habitat naturale, seguendo le indicazioni della Raccomandazione del Parlamento Europeo e del Consiglio del 30 maggio 2002 relativa all'attuazione della "Gestione integrata delle zone costiere" (GIZC) in Europa (2002/413/CE) e del "Mediterranean Action Plan" (MAP), elaborato nell'ambito della Convenzione di Barcellona. A tal fine, in sede di intesa, la Regione si può avvalere di specifiche conoscenze e competenze attraverso un apposito comitato per la qualità paesaggistica e architettonica.*

4. *Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali si applicano le disposizioni di cui all'art. 15.*

Articolo: 33 - Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate. Definizione

1. *Le aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate sono costituite da ambiti territoriali soggetti a forme di protezione istituzionali, rilevanti ai fini paesaggistici e ambientali e comprendono le aree protette istituite ai sensi della L. 394/91 e della L.R. n. 31/89, le aree della rete "Natura 2000" (Direttiva 92/43/CE e Direttiva 79/409/CE), le oasi permanenti di protezione faunistica e cattura ai sensi della L.R. n. 23/98, le aree gestite dall'Ente Foreste.*
2. *Le aree istituzionalmente tutelate si distinguono in:*
 1. *Aree tutelate di rilevanza comunitaria e internazionale (siti Ramsar).*
 2. *Aree protette nazionali.*
 3. *Sistema regionale dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali.*
 4. *Altre aree tutelate.*

Articolo: 37 - Altre aree tutelate. Indirizzi

1. *Le altre aree tutelate, costituite da oasi naturalistiche, oasi permanenti di protezione faunistica e cattura, aree dell'Ente foreste, aree della Conservatoria del litorale, sono gestite dagli enti o dalle Associazioni competenti, nel rispetto della disciplina del P.P.R.*

Articolo: 63 - Edificato urbano. Definizione

1. *L'edificato urbano è costituito da:*
 1. *Centri di antica e prima formazione;*
 2. *Espansioni fino agli anni cinquanta;*
 3. *Espansioni recenti;*
 4. *Espansioni in programma;*
 5. *Edificato urbano diffuso.*

Articolo: 64 - Edificato urbano. Prescrizioni

1. *I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si conformano alle seguenti prescrizioni:*
 1. *ricercare la rigenerazione dell'insediamento urbano in tutte le sue componenti costitutive spaziali e figurative, a partire dalle matrici ambientali e storiche che ne determinano la configurazione;*
 2. *prevedere l'integrazione e connessione delle aree disponibili già acquisite o da acquisire finalizzate alla definizione della struttura ambientale dell'insediamento;*
 3. *ricostituire il tessuto connettivo ambientale dell'insediamento urbano, sia con riferimento agli interventi di consolidamento, sia di trasformazione e restauro;*
 4. *conformare ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificato esistente al principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto;*
 5. *dimensionare le aree di completamento e di nuova espansione a fini residenziali in relazione ad una puntuale valutazione della domanda sociale proiettata sull'orizzonte temporale decennale;*
 6. *evitare la monofunzionalità abitativa nei nuovi interventi, perseguendone l'integrazione in contesti urbanistici spazialmente articolati e funzionalmente complessi;*
 7. *prevedere il piano del verde urbano quale parte integrante della pianificazione urbanistica generale e attuativa.*

Articolo: 65 - Edificato urbano. Indirizzi

1. *I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., e nella formazione di nuovi strumenti urbanistici di settore, (piani attuativi particolareggiati, piani di recupero, piani urbani del traffico, piani del verde urbano, piani energetici, piani di illuminazione, piani del colore ecc.) si attengono ai seguenti indirizzi:*

1. *il disegno dei tracciati, la trama planimetrica e l'andamento volumetrico dei nuovi interventi insediativi devono essere conformati ai caratteri delle preesistenze e del contesto, seguendo i segni esistenti sul territorio o le tracce che se ne possono ricostruire;*
2. *gli obiettivi di qualità architettonica sono perseguiti attraverso discipline e regolamenti orientati alla definizione dei requisiti per l'inserimento armonioso delle nuove realizzazioni nel contesto urbano e paesaggistico, nonché per avviare processi di riqualificazione estetica di edifici esistenti;*
3. *tutti gli interventi di configurazione dello spazio urbano quali panchine, fontane, pensiline e aiuole, nonché gli elementi di illuminazione pubblica, sono disciplinati tramite regolamenti derivati da studi specifici atti a definire i caratteri identitari del contesto e assicurarne la coerenza estetica, nonché l'unitarietà degli elementi decorativi utilizzati; apposita disciplina è stabilita per gli impianti del verde pubblico e privato a carattere ornamentale;*
4. *i piani della mobilità e trasporti ed i piani urbani del traffico, ove necessari e prescritti, finalizzati a garantire un sistema di infrastrutturazione adeguato alla interconnessione dell'insediamento, sono orientati a favorire le modalità del trasporto pubblico e ad assicurare la mobilità pedonale in sedi confortevoli e l'effettivo abbattimento delle barriere architettoniche, nonché lo sviluppo della mobilità alternativa all'automobile, con particolare riferimento alle piste ciclabili;*
5. *il livello di qualità dei servizi riservati alle attività collettive a verde pubblico e a parcheggio deve essere verificato per individuare azioni tese al miglioramento del traffico, della sosta, anche attraverso il ricorso ad azioni strategiche volte al coinvolgimento di operatori privati;*
6. *la disciplina delle modalità di raccolta dei rifiuti deve essere orientata a favorire l'efficienza del servizio e il recupero e riciclaggio anche attraverso la promozione dei sistemi di raccolta porta a porta, atti a ridurre l'impatto visivo e olfattivo dei contenitori stradali, limitandone l'utilizzo esclusivamente nelle zone appositamente attrezzate ed evitandone l'utilizzo nei centri storici.*

Art. 67 - Espansioni fino agli anni cinquanta. Definizione

Costituiscono espansioni sino agli anni cinquanta le porzioni di edificato urbano originate dall'ampliamento, normalmente in addizione ai centri di antica formazione, che ha conservato i caratteri della città compatta.

Art. 68 - Espansioni fino agli anni cinquanta. Prescrizioni

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., per gli ambiti così individuati, si attengono alle seguenti prescrizioni:

- a) l'azione della pianificazione comunale deve essere essenzialmente rivolta al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e alla riqualificazione dei caratteri architettonici, alla risoluzione delle aree di contatto, sia nei confronti dell'insediamento storico che delle successive espansioni, alla riorganizzazione e integrazione dei servizi alla popolazione;*
- b) per tali ambiti, (normalmente classificati come zone B dalla pianificazione urbanistica) è necessario sviluppare una approfondita analisi urbana e delle condizioni d'uso attuali;*
- c) deve considerarsi prioritaria la predisposizione della pianificazione particolareggiata comunale degli spazi pubblici, dei servizi, del verde e del decoro urbano. In ogni caso deve mantenersi o ripristinarsi un rapporto di congruenza fra edificazione e spazio pubblico;*
- d) le densità edilizie vanno determinate sulla base di quelle dell'impianto originario, tenuto conto delle modificazioni intervenute nelle fasi di consolidamento;*
- e) i regolamenti edilizi e le norme tecniche di attuazione dei PUC devono prescrivere le procedure per approfondire la conoscenza del contesto, della domanda sociale e per la valutazione dell'entità e qualità delle trasformazioni da programmare. In ogni caso, per ogni intervento di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione, sia pubblico che privato, anche se interessante un solo lotto, deve essere richiesta una precisa documentazione (grafica, fotografica e "storica") del contesto in cui è inserito, esteso all'unità urbanistica (isolato), atta ad evidenziare lo stato attuale e le trasformazioni indotte;*
- f) gli interventi attuabili per concessione diretta devono essere disciplinati da una normativa dettagliata, comportante specifiche prescrizioni atte a mantenere e ridefinire la configurazione urbana dell'insieme. Tali atti regolamentari, definiti sulla base di specifiche documentazioni, dovranno contenere indicazioni relative al miglioramento qualitativo del manufatto edilizio, alle tecniche e ai materiali da impiegare in relazione al contesto, nel rispetto delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, sul risparmio energetico, sui requisiti di comfort interno.*

Art. 69 - Espansioni fino agli anni cinquanta. Indirizzi

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono ai seguenti indirizzi:

- a) tutti gli interventi, sia pubblici che privati, devono essere orientati alla riproposizione e valorizzazione dell'impianto urbanistico-edilizio in rapporto alla configurazione paesaggistico-ambientale e storica della città. In tale disegno dovranno essere individuati gli elementi architettonici da mantenere, nonché le tecniche ed i materiali costruttivi da impiegare;*
- b) la promozione di azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia, deve essere tesa anche ad integrare la qualità degli edifici contigui al nucleo antico in armonia con le caratteristiche architettoniche di quest'ultimo;*

Articolo: 107 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale

- 1. I Comuni il cui territorio ricade interamente negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14 adeguano i propri Piani urbanistici alle disposizioni del P.P.R., entro dodici mesi, secondo quanto disposto dall'articolo 2, comma 6, della L.R. 25 novembre 2004, n. 8.*
- 2. Per i Comuni il cui territorio è solo in parte ricompreso negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, il termine decorre dall'entrata in vigore della disciplina del PPR relativa agli ambiti interni. Nell'allegato 4 sono rappresentati i comuni il cui territorio risulta interamente ovvero parzialmente compreso negli ambiti di paesaggio.*
- 3. I Comuni, nell'adeguare i propri strumenti urbanistici alle disposizioni e previsioni del P.P.R., e al fine di conferire contenuti paesaggistici alla pianificazione urbanistica comunale, provvedono a:*
 - 1. individuare i caratteri connotativi della propria identità e delle peculiarità paesaggistiche, analizzando le interazioni tra gli aspetti storico-culturali dell'ambiente naturale e antropizzato e promuovere il mantenimento e la valorizzazione;*
 - 2. definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale;*
 - 3. determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;*
 - 4. individuare, sulla base della tipizzazione del P.P.R., gli elementi areali e puntuali del territorio sottoposti a vincolo in quanto beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 d.lgs. 42/2004 e beni identitari di cui all'art. 9 del PPR;*
 - 5. stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio in conformità alle previsioni del P.P.R.;*

6. *individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio nel proprio ambito di competenza;*
7. *regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibilità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio attraverso:*
 - ✓ 1. *una disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo del territorio, delle risorse non rinnovabili e alla prevenzione integrata degli inquinamenti;*
 - ✓ 2. *una disciplina edilizia orientata al mantenimento delle morfologie e degli elementi costitutivi tipici, correlata alle tipologie architettoniche, alle tecniche e materiali costruttivi tipici del luogo. Essa dovrà contenere pertanto opportuni piani del colore, degli abachi, delle facciate e delle tipologie ammissibili nelle diverse zone urbane. Tale disciplina si ispira alla considerazione del valore pubblico delle facciate e dei prospetti che si affacciano sulle piazze e sulle vie, in quanto elementi costitutivi e fondamentali del valore complessivo dell'insediamento urbano e della sua comunità. I Comuni in tali piani dovranno anche prevedere nel contesto di generale coerenza col tessuto edilizio tradizionale, la progettazione di nuove tipologie attraverso la rielaborazione di tipologie tradizionali e nuove soluzioni architettoniche elaborate con il contributo di architetti e professionisti di chiara fama.*
 - ✓ 3. *la realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica;*
 - ✓ 4. *il potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche ambientali costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.*
4. *I Comuni, nell'adeguarsi alle prescrizioni del P.P.R. procedono alla puntuale identificazione cartografica degli elementi dell'assetto insediativo, delle componenti di paesaggio, dei beni paesaggistici e dei beni identitari presenti nel proprio territorio, anche in collaborazione con i competenti organi del MIBAC. Eventuali correzioni dei tematismi rispetto alle cartografie del P.P.R., che non ne alterino i contenuti sostanziali, qualora positivamente accolte in sede di verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 7/2002, non costituiscono variante al P.P.R., purché deliberate dalla Giunta regionale*

Articolo: 112 - Impianti energetici

- 1. Entro dodici mesi dall'approvazione del P.P.R., la Regione elabora uno studio specifico per individuare le aree di basso valore paesaggistico dove ubicare gli eventuali impianti eolici, qualora previsti dal piano energetico. Fino all'approvazione di tale studio continuano ad applicarsi agli impianti eolici le norme di cui al comma 3 dell'articolo 8 della legge regionale n. 8/2004.*
- 2. Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'art. 14 è comunque vietata la realizzazione di impianti eolici e di trasporto di energia in superficie.*

4.4.2. Descrizione del complesso edilizio

Il complesso edilizio oggetto di stima sorge all'interno di un lotto situato nella parte Sud del centro abitato di Pirri, Municipalità del Comune di Cagliari, in particolare nella sua fascia periferica. La sagoma del lotto attualmente osservabile risulta avere una forma grossomodo rettangolare. Il lotto è associato ad una particella censita al Nuovo Catasto Terreni che presenta, nel complesso, una sagoma in mappa non conforme con quella che risulta essere la perimetrazione reale. Il complesso immobiliare è perimetralmente circondato da una recinzione in muratura sormontata da una ringhiera e da ulteriori immobili confinanti. Questo si affaccia parzialmente sulla pubblica via e parzialmente su altre costruzioni. Le costruzioni limitrofe risultano essere realizzate parzialmente in epoche più recenti e parzialmente negli stessi anni rispetto al villino in linea oggetto della presente relazione. La struttura è facilmente raggiungibile dalle principali vie di traffico cittadino e da alcuni tra i punti di collegamento nodali con la viabilità extraurbana.

L'immobile costituente il Lotto 3 risulta essere completamente inglobato dalle costruzioni circostanti dell'abitato, l'area di sedime all'interno della quale si trova l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è attualmente compresa fra la via Del Mirto, la via Dei Grilli, la via Oleandro e la via Della Vite. Il lotto è completamente recintato con una muratura di mattoni, presenta due ingressi dei quali uno carrabile.

L'abitazione è attualmente accessibile dalla via cittadina secondaria via Del Mirto, verso l'intersezione tra questa e la via Della Vite, strada perpendicolare alla via Dei Grilli che collega gli isolati in oggetto con le strade ad intenso traffico via Riva Villasanta e l'Asse Mediano di Scorrimento. Il posizionamento del lotto garantisce un elevato livello di fruibilità ed una facilità straordinaria di raggiungimento ai principali punti nodali logistici e di servizio, sia privato che collettivo. Tale circostanza verrà nel seguito meglio argomentata. Il lotto ha sempre ospitato la medesima destinazione d'uso abitativa.

Il complesso edilizio, ben descritto già nella relazione di stima agli atti della procedura risulta essere realizzato su quattro livelli fuori terra, possiede una struttura portante in muratura, tramezzature interne in muratura di laterizio, solaio di copertura piano di tipo tradizionale in laterocemento con finitura superficiale realizzata con un manto di tegole in laterizio di tipo tradizionale. Il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi discreto.

L'immobile è organizzato e configurato nella sua distribuzione interna a partire da un ingresso-soggiorno che smista verso una cucina. Vi è poi un disimpegno che conduce ad un bagno ed al vano scale di collegamento al piano seminterrato ed al primo piano. Il livello appena descritto è dotato di tre balconi che si affacciano sia sul fronte principale che sul retro. Al piano seminterrato, urbanisticamente e catastalmente parlando, dovrebbe essere presente un garage, mentre, nella realtà dei fatti è presente una taverna con cucina rustica, un bagno ed un locale di sgombero. Al primo piano è organizzata la zona notte a partire da un disimpegno collegato al vano scale con accesso a tre stanze da letto (una matrimoniale e due singole) ed un bagno. Dalle tre stanze da letto è possibile accedere a tre balconi che si affacciano sia sul prospetto principale che sul cortile interno. Al secondo piano è presente un sottotetto adibito a locale di sgombero. Sono compresi nell'immobile anche un cortile anteriore ed uno posteriore entrambi in parte piantumati a verde ed in parte pavimentati. Lo stato di conservazione dell'immobile, in termini del tutto generali, risulta essere discreto. Ulteriormente le finiture, per qualità, posa e stato d'uso risultano essere ugualmente discrete.

Lo scrivente ritiene in tale sede opportuno mantenere la medesima nomenclatura sia degli ambienti che dei fabbricati al fine di consentire la parallela fruibilità della presente relazione di perizia e della documentazione tecnica già agli atti della procedura. Si rimanda alla relazione di perizia già agli atti della procedura per ogni approfondimento circa una descrizione sommaria degli ambienti interni e della relativa distribuzione.

4.4.3. Individuazione catastale del complesso edilizio

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Cagliari risulta essere censito nella Sezione A al Foglio 12 mappale 1631, subalterni 1 e 2.

Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale al Catasto Terreni la particella che identifica l'abitazione male identifichi la proprietà dei soggetti debitori ed oggetto della presente relazione di perizia. La particella di cui all'N.C.E.U. sopra identificata risulta edificata sopra il mappale censito al N.C.T. al Foglio 12 - Particella 568. Tale mappale non possiede in mappa la sagoma del "tipo mappale" e non presenta una sagoma conforme con la planimetria depositata al Catasto Fabbricati Tale circostanza comporta un'incongruenza da regolarizzare catastalmente prima della potenziale alienazione dell'immobile.

All'atto dell'imminente liquidazione dell'abitazione oggetto della presente relazione di perizia dovrà essere predisposta una bonifica catastale in grado di allineare la situazione al N.C.T. con quella al N.C.E.U.. I costi di tali bonifiche debbono già intendersi inclusi all'interno del valore raggiunto dall'immobile.

4.4.4. Storia ipotecaria del complesso di immobili

Per ciò che riguarda sia l'atto di provenienza che le trascrizioni pregiudizievoli si rimanda a quanto già in atti della procedura e quanto elaborato da parte dello scrivente all'interno del precedente capitolo 3 – Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie. Le verifiche effettuate da parte dello scrivente hanno infatti prodotto i medesimi risultati già raggiunti da parte dei tecnici della ditta all'epoca incaricati ed integrati con le ulteriori trascrizioni ed annotazioni riportate. L'immobile di cui al presente Lotto 3 risulta essere nella disponibilità esclusiva di uno dei soci ad uso privato abitativo.

Nell'ambito del mandato ricevuto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente ha provveduto a trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari la sentenza di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo sulle particelle catastali che compongono il patrimonio dei soggetti debitori. Di tale trascrizione lo scrivente ha fornito preventivo riscontro al Commissario Giudiziale.

Lo scrivente resta a disposizione, per ciò che concerne il proseguo delle attività della Procedura, per ogni ulteriore verifica ipotecaria in capo agli immobili individuati e sulla base delle future attività di liquidazione.

4.4.5. Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente non ha eseguito accessi agli atti presso gli enti locali competenti ed in accordo con il mandato conferito da parte del Commissario Giudiziale. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente non si ravvisano comunque situazioni di particolare interesse ed entità straordinaria in rapporto alla presenza di abusi nella struttura. In tal senso Resta dunque inteso ciò che è stato già messo in luce all'interno della relazione di stima redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati. In tale sede veniva adeguatamente segnalata la presenza di alcune piccole difformità nella struttura.

Si riportano nel seguito i titoli ancora nel loro iter procedurale individuati:

1. Concessione Edilizia n°70/158 del 17 aprile 1984 per la costruzione di un fabbricato in Pirri via del Mirto;
2. Concessione Edilizia in variante n°108/208 del 27 giugno 1989 per l'ampliamento di un fabbricato in Pirri via del Mirto;
3. Permesso di Costruire prot. 18105 del 22 gennaio 2019 in accertamento di conformità per le opere già realizzate in Via del Mirto 3, e per i lavori di ampliamento dell'apertura sul prospetto anteriore di una camera al primo piano.

Ulteriormente si segnala e sottolinea la presenza di alcune difformità tra quanto presente all'interno delle pratiche edilizie sopra individuate e quanto effettivamente rilevato sui luoghi. A tale proposito lo scrivente riporta quanto già ricompreso all'interno della relazione di perizia agli atti della procedura:

- *“Piano Interrato: Presenza di un locale di sgombero interrato non dichiarato in progetto;*
- *Altri Piani: Lievi variazioni interne rientranti nella tolleranza esecutiva*

Dette difformità potranno essere sanate con un accertamento di conformità, il cui costo complessivo è stato ricompreso nella stima immobiliare realizzata. Tutto ciò salvo diverse indicazioni in sede di istruttoria della pratica dal Comune di Cagliari. Catastalmente, si rileva che la planimetria catastale non è aggiornata rispetto allo stato di fatto ma riporta la situazione come da progetto approvato inizialmente pertanto occorrerà eseguire un aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio”.

A tale proposito lo scrivente condivide l'analisi offerta da parte dei tecnici all'epoca incaricati.

Nel seguito si riporta, invece, la componente IMU dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31.3.2024).

Al fine di effettuare il calcolo, il complesso edilizio è stato suddiviso nelle componenti catastali A/2 (Abitazioni di tipo civile) e C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – senza fine di lucro). Per poter svolgere un calcolo speditivo finalizzato alla fornitura di un valore economico di riferimento in merito all'ammontare complessivo del contributo dovuto sino alla data di presunto realizzo sono state dunque separate le componenti delle rendite catastali dovute alle particelle classate come sopra individuato.

A tale proposito è derivata una rendita catastale complessiva scaturente dalla particella A/2 di € 1.766,28 con un contributo IMU da essa derivante di € 2.551,92 per l'anno in corso.

È derivata una rendita catastale complessiva scaturente dalle particelle C/6 di € 173,74 con un contributo IMU da essa derivante di € 251,02 per l'anno in corso.

Andando a replicare il calcolo per le annualità 2022, 2023 e per la prima parte del 2024 (calcolo del solo acconto pari al 50% della rata annuale complessiva) si ottiene la componente IMU dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024) di € 9.810,29 per l'intera abitazione coincidente con il Lotto 3.

Lo scrivente sottolinea e precisa il fatto che l'immobile potrebbe essere identificato come *prima casa* e per tale ragione il contributo potrebbe essere non dovuto. Quanto testé riportato resta assunto a meno di diverse indicazioni al momento non ricevute da parte della ditta concordataria.

4.4.6. Presenza di gravami

Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché vincoli o oneri di natura condominiale.

Il vincolo alberghiero nacque con Regio Decreto n. 274/1936, prevedendo il mantenimento della destinazione "ad albergo" di immobili aventi destinazione ricettiva anteriormente alla data del 03/03/1936. Il vincolo affermava che l'immobile utilizzato come albergo dovesse mantenere tale destinazione d'uso, senza possibilità di variazione nei periodi successivi. Il Regio Decreto rimase in vigore per oltre quarant'anni, sino alla legge n. 61/1979 che ne estendeva la durata sino al 31/12/1979. A livello nazionale non vennero previste ulteriori leggi aventi l'effetto di prorogare il vincolo, lasciandone la possibilità di estensione alle diverse regioni.

Nel caso di specie della Regione Sardegna, successivamente al 1979 non vennero previste ulteriori proroghe del vincolo di cui sopra. Sulla base di quanto affermato, si ritiene dunque che sull'immobile oggetto di perizia non sussista alcun tipo di vincolo alberghiero.

Non sussistono a carico dei beni diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Lo scrivente ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento. La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

4.4.7. Analisi della consistenza del complesso immobiliare

Lo scrivente ha svolto gli opportuni sopralluoghi presso la struttura senza effettuare un rilievo metrico del lotto e dei manufatti. Nella visita svolta è stata effettuata una ricognizione di dettaglio, comunque generale, ed un rilievo fotografico dell'immobile. In accordo con il Commissario Giudiziale è stata omessa la campagna di misurazioni relativa al complesso immobiliare esistente. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente sono presenti le digitalizzazioni dei rilievi svolti da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione delle perizie di stima. Lo scrivente, al proposito, non rileva alcuna emergenza in rapporto a quanto svolto da parte dei tecnici all'epoca incaricati ritenendo affidabili i rilievi da essi svolti. Per quanto sopra esposto nei successivi calcoli verranno riportati i dati metrici, così come estratti direttamente dalla perizia estimativa in atti e già nella disponibilità della procedura.

Di seguito si riporta comunque quanto verificato in sede peritale circa la consistenza metrica e dimensionale dei corpi di fabbrica precedentemente individuati e descritti. Nelle analisi svolte lo scrivente nulla ha da segnalare circa quanto già nel dettaglio elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione della relazione di stima nella disponibilità della procedura:

Piano interrato	
Garage e cantina	mq 49,43
Piano terra	
Appartamento	mq 87,77
Balconi	mq 4,20
Piano primo	
Appartamento	mq 89,51
Balconi	mq 2,65
Piano secondo	
Sgombero	mq 26,73
Sistemazioni esterne	
Giardino e cortile	mq 11,12
Totale superficie commerciale	mq 271,42

4.4.7.1. Stima secondo il metodo della comparazione diretta

Nel presente capitolo verranno illustrate tutte le metodologie adoperate per l'ottenimento del valore di mercato del complesso edilizio secondo la metodologia della comparazione di mercato. Inizialmente verrà fornito un quadro teorico di tutte le nozioni che stanno alla base dell'applicazione del presente metodo, successivamente si entrerà nel dettaglio del calcolo dei diversi parametri necessari. Al fine di non ripercorrere i medesimi passi già compiuti all'interno del valore calcolato per il Lotto 1 e per il Lotto 2 si omette la trattazione già riportata ai paragrafi 3.2.8.2., 3.3.8.2. e dei successivi sottoparagrafi. A tale proposito lo scrivente sottolinea come ogni concetto teorico in questi riportato deve intendersi richiamato anche per ciò che riguarda il presente Lotto 3. Anche in questo caso, come per il Lotto 2, si procederà all'applicazione della metodologia relativa alla comparazione diretta. Nello specifico, il Lotto 3 è composto da un'abitazione ed a maggior ragione tale metodologia risulta essere quella maggiormente adatta alla luce della specifica area geografica e della tipologia edilizia. Il mercato offre per l'area in esame un sufficiente dinamismo in grado di garantire una collocazione non eccessivamente dilatata nel tempo.