

**LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DELLA "COOPERATIVA  
AZZURRA" SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA**

**PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA RELATIVA ALLE UNITÀ IMMOBILIARI**

**SITE NEL COMUNE DI OZIERI (SASSARI)**

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE - ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE "C15"**

Il sottoscritto Ing. Stefano PETRINI, a seguito dell'incarico affidatogli in data 14/04/2010 dal Dott. Marco FANTONE, dall'Avv. Francesco Azzena e dall'Avv. Egidio Ricciardi in qualità di Commissari Liquidatori della "Cooperativa Azzurra" Società Cooperativa a responsabilità limitata in L.C.A. (giusta nomina Decreto Ministro dello Sviluppo Economico del 04/03/10) con sede in Sassari Via Guido Sieni 2/b – C.F. 01084590908, redige la presente Perizia in merito alla valutazione tecnico estimativa delle unità immobiliari di proprietà della Società predetta, facenti parte del complesso immobiliare sito nel Comune di Ozieri (Sassari) – Piano di Lottizzazione – Zona di espansione residenziale "C15" – località Sa Pastia.

**- INDICE -**

|                                                           |         |
|-----------------------------------------------------------|---------|
| PARTE I – PREMESSA                                        | Pag. 2  |
| PARTE II – RIFERIMENTI CATASTALI DEGLI IMMOBILI           | Pag. 17 |
| PARTE III – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA | Pag. 20 |
| PARTE IV – PROBLEMATICHE EDILIZIO URBANISTICHE            | Pag. 25 |
| PARTE V – CRITERI DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI           | Pag. 26 |
| PARTE VI – STIMA ATTUALIZZATA DEI BENI                    | Pag. 27 |
| PARTE VII – CONCLUSIONI                                   | Pag. 29 |
| PARTE VIII – ELENCO ALLEGATI                              | Pag. 30 |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## **PARTE I - PREMESSA:**

Le indagini effettuate in loco e i documenti reperiti presso il Comune di Ozieri hanno rappresentato la base di partenza per la redazione della presente Perizia non essendo disponibile alcun documento da parte della Coop. in LCA.

Pertanto, sulla base dei documenti reperiti presso le amministrazioni pubbliche del posto, di seguito, si riporta una breve cronistoria dell'iter edificatorio degli immobili oggetto di stima.

- **In data 04/03/2002** prot.3267 la Società Cooperativa "AZZURRA" presenta al Comune di Ozieri nuova richiesta per l'ottenimento della Concessione Edilizia per Opere di Infrastruttura Primaria da realizzarsi nella Lottizzazione da convenzionarsi, "C15" del Comune di Ozieri.
- **In data 17/04/2002** La Società Cooperativa "AZZURRA" con atto rep. 112.388 acquista i lotti di terreno, ove dovrà realizzarsi la futura lottizzazione, siti nel Comune di Ozieri (SS) località Sa Pastia contraddistinti al N.C.T. al Fg. 60 P.IIe 606 / 609 / 610 / 611 / 612 / 613 / 614 / 615 / 616 / 617 / 618 / 619 / 620 / 621 / 622 / 623 / 624 / 625 / 627 / 628 / 629 / 630 / 631 / 633 / 634 / 635 / 636 di superficie lorda catastale pari a 12.836,00 mq.
- **In data 10/10/2002 con repertorio n° 894 è stipulata tra il Comune di Ozieri e la Società Cooperativa "AZZURRA" a r.l. la Convenzione Urbanistica relativa al Piano di Lottizzazione della Zona di Espansione Residenziale "C15" del P.U.C. di Ozieri. Validità Convenzione anni 10, quindi con scadenza il 10/10/2012.**

Tale Lottizzazione è composta principalmente da aree di proprietà della Cooperativa Azzurra oltre ad alcuni lotti limitrofi di altra proprietà che hanno aderito alla lottizzazione.

- Lotti di proprietà della Cooperativa Azzurra alla data della 1° Convenzione: Fg. 60 P.IIe 606/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/627/628/629/630/631/633/634/635/636 di superficie lorda catastale pari a 12.836,00 mq;
- Lotti di altra proprietà: Fg. 60n p.IIa 605 di 546,00mq, P.IIa 626 di 6,00mq e P.IIa 632 di 344,00mq.

Superficie lorda catastale complessiva pari a **13.732,00 mq.**

### **In sintesi tale Convenzione prevedeva:**

- 1.** La realizzazione di una lottizzazione ai fini edificatori;

2. Cessione a titolo gratuito al Comune di Ozieri, nei tempi e modi fissati dall'art.3 e dall'art. 9 di Convenzione, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (così come identificate negli elaborati di piano e di superficie complessiva pari a 6.575,00 mq)

3. Realizzazione diretta da parte della Cooperativa delle opere di Urbanizzazione Primaria,  
quali:

- a) Sede viaria e parcheggi pubblici;
- b) Marciapiedi;
- c) Impianto d'illuminazione pubblica;
- d) rete fognaria bianca e nera;
- e) rete idrica;
- f) rete telefonica secondo progetto approvato dalla Telecom;
- g) rete elettrica secondo progetto approvato dall'Enel.

Si rileva che il comma 2° dell'art. 4 e l'art.5 della Convenzione disponevano che i progetti degli impianti, redatti e firmati da Tecnico Specializzato (art. 7), "DOVOVEVANO ESSERE CONCORDATI PER QUANTO RIGUARDA LE TIPOLOGIE COSTRUTTIVE E LE QUALITA' DI MATERIALI, PREVENTIVAMENTE CON I FUNZIONARI DEL SETTORE TECNICO DEL COMUNE DI OZIERI" e che gli stessi progetti non potevano subire variazioni se non quelle preventivamente autorizzate dal Comune stesso. Inoltre, si disponeva che tali opere di urbanizzazione venissero eseguite SOTTO IL DIRETTO CONTROLLO DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE compresi gli eventuali COLLAUDI IN CORSO D'OPERA e i COLLAUDI DEFINITIVI ad ultimazione delle stesse.

L'ultimazione di tutte le Opere di Urbanizzazione doveva avvenire entro il limite massimo di dieci anni dalla data della stipula della Convenzione (art. 8).

A garanzia degli obblighi assunti dalla Coop. Azzurra, per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, la Convenzione prevedeva la stipula da parte della stessa Cooperativa di apposita polizza Fideiussoria per un importo pari al costo complessivo delle opere di urbanizzazione (comprendente dell'IVA) calcolato all'epoca in € 170.856,00 (Euro centosettantamilaottococinquantesi/00).

Tale importo a garanzia, sempre da Convenzione, poteva essere incassato e/o utilizzato, in caso di inadempienza da parte della Cooperativa, dal Comune per l'esecuzione/ultimazione delle opere di urbanizzazione in via diretta, con esplicita e preventiva rinuncia a qualsiasi opposizione da parte della Cooperativa stessa.

Si rileva che tale polizza Fideiussoria era stata già preventivamente stipulata dalla Cooperativa e messa agli atti di Convenzione (art.6), con i seguenti dati:

*"Soc. I.FE.ME S.p.A. (Istituto Finanziario Meridionale) ha prestato fideiussione a favore della "Società Cooperativa Azzurra a r.l." n° a001022, in data 12/06/2002, per la durata di anni 10 (dieci) sino all'importo massimo pari ad euro 170.856,00 (centosettantamilaottococinquantasei/00) corrispondente al costo complessivo delle opere di urbanizzazione di cui all'art.5 e dell'IVA a loro carico".*

**Si precisa che il Comune di Ozieri non ha mai incassato tale Polizza né tanto meno risulta sia mai intervenuto nella realizzazione delle opere di Urbanizzazione mancanti/non ultimate.**

**4. Data l'esecuzione diretta di tutte le opere di urbanizzazione primaria da parte della Cooperativa Azzurra, per l'ottenimento della successiva Concessione Edilizia, per la realizzazione degli immobili, gli Oneri Concessori dovuti sarebbero stati scontati della quota parte relativa alle opere di urbanizzazione primaria.**

- **In data 04/02/2003** con lettera prot. 1895 l'Ufficio Tecnico del Comune di Ozieri, visto il parere positivo della Commissione Edilizia in data 23/01/2003, comunicava alla Cooperativa Azzurra le condizioni per poterle rilasciare che la **Concessione Edilizia** per la realizzazione delle **"Opere di infrastruttura primaria"**.

Nello specifico tali condizioni erano le seguenti:

1. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentato un "programma lavori" con l'indicazione presunta dei tempi di realizzazione delle varie categorie d'intervento;
2. I Committenti dovranno attenersi alla Convenzione stipulata in data 10/10/2002;
3. La rete idrica e gli allacci dovranno essere realizzati in polietilene ad alta densità PE 80 a superficie liscia, di colore nero, rispondente alle norme UNI-UNO 0910, recante stampato per esteso il marchio I.I.P. dell'Istituto Italiano dei Plastici, la ditta produttrice, il numero del marchio I.I.P., la data di produzione, il diametro esterno del tubo, la serie, la banda coestrusa di colore azzurro, per pressioni di esercizio minimo

di 16 atmosfere (PN16). La ditta fornitrice dovrà essere in possesso della certificazione di Qualità Aziendale SQP secondo la UNI EN ISO 9002.

4. I pozzetti della rete idrica dovranno avere dimensioni minime interne di m. 1,40x1,40x1,40h;
5. I pozzetti della rete fognaria dovranno avere le dimensioni di m. 1,20x1,20 x altezza variabile;
6. Per gli allacci dovrà essere previsto tubo camicia in PVC tipo pesante.

- In data 21/02/2003 al prot. 2899 la Cooperativa Azzurra inoltra al Comune di Ozieri Settore Tecnico la richiesta di proroga per l'inizio dei lavori da fissarsi nella data del 30/05/2003.

**Contestualmente, richiede anche di accedere al contributo a fondo perduto pari al 30% del costo convenzionale dell'intervento nonché alla concessione dell'anticipazione del 30% del costo convenzionale dell'intervento da restituire, rivalutata, in 15 annualità a partire dal 31° anno successivo alla sua erogazione.**

Tale richiesta era inoltrata ai sensi della Legge n° 179 del 17/02/1992 – Programma Quadriennale di Edilizia Agevolata -

- In data 17/03/2003 il Comune di Ozieri, con Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n° 86, approva la proroga data per l'inizio dei lavori del programma costruttivo al 31/05/2003 e rimette alla R.A.S. (Servizio Edilizia Residenziale dell'Assessorato ai LL.PP.) eventuali ulteriori determinazioni per quanto attiene i contributi richiesti dalla Cooperativa (fondo perduto – anticipazione).
- In data 19/03/2003 il Comune di Ozieri rilascia, alla Società Cooperativa “AZZURRA”, Concessione Edilizia N°46/2003 per le opere d'infrastruttura primaria a servizio della futura Lottizzazione.
- In data 27/05/2003 al prot. 8343 la Cooperativa Azzurra comunica che i lavori per le opere di Urbanizzazione primaria avranno inizio in data 03/06/2003.

Nella stessa nota sono indicati sia la ditta esecutrice delle opere, cioè la , sia il Direttore dei Lavori nella figura del Geom. Pinna Gian Luigi iscritto all'Albo dei Geometri di Sassari al n° 2115 (i quali firmano per “accettazione incarico” tale comunicazione).

- In data 10/06/2003 prot. 9160 la Società Cooperativa "AZZURRA" presenta al Comune di Ozieri la richiesta per l'ottenimento della Concessione Edilizia per gli interventi di "Edilizia Abitativa Convenzionata" facente parte del programma quadriennale di edilizia agevolata 1992/95 approvato con D.A.L.L.P.P. n° 7/2 del 10/02/1995 in attuazione della L. 17/02/1992 n° 179, da realizzarsi all'interno della lottizzazione convenzionata.
- **La Società Cooperativa "AZZURRA" è ammessa al programma per la realizzazione di n° 30 alloggi di edilizia agevolata, ai sensi della L. 17/02/1992 n° 179 (programma quadriennale 1992/95) e quindi ammessa alle agevolazioni previste.**
- In data 28/08/2003 la Commissione Edilizia con verbale n° 169 approva il progetto.
- In data 31/10/2003 il Comune di Ozieri con **atto n° 976**, ha rogato in forma pubblico-amministrativa, tramite il Vice Segretario Comunale Dott.ssa Cossu Maura Anna, con la Società Cooperativa "AZZURRA" a r.l., **la Convenzione per la CONCESSIONE relativa ad interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui al D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 e per la disciplina degli interventi di Edilizia agevolata realizzati in aree esterne ai piani di zona per l'edilizia economica popolare e alle delimitazioni di cui all'art.51 della Legge 22/10/1971, n° 865, D.P.R. 29/09/1973 n° 601 art. 32.**

**Validità della Convenzione anni 25 (scadenza 31/10/2028).**

Gli Oneri Concessori dovuti sono quantificati nella sola quota corrispondente le Opere di Urbanizzazione Secondaria, così come stabilito dall'art.4 della stessa Convenzione/Concessione (edilizia agevolata) e così come anche previsto dall'art.10 comma 4 della Convenzione Urbanistica Rep. 894 del 10/10/2002 (Lottizzazione).

**Si rileva che nell'elenco delle aree soggette a Concessione, di cui all'art. 1, risulta omessa la P.IIa 612 di 71 mq. Pertanto la superficie corretta delle aree soggette a Concessione non è di 6190,00 mq (come in Convenzione) ma di 6261,00 mq.**

Inoltre all'art. 1 è stabilito che:

- a) **il Costo Convenzionale dell'opera** (importo sulla base del quale è calcolato il contributo a fondo perduto per l'edilizia agevolata, da erogarsi alla Cooperativa) dovrà essere stabilito in corrispondenza dei costi o valori adottati dalla Regione in attuazione del decreto dei Ministri dei Lavori Pubblici.

- b) **Il prezzo massimo di cessione o il valore di assegnazione degli alloggi non potrà superare il costo convenzionale di cui al precedente punto a),** comprensivo degli aggiornamenti di cui al punto c) seguente, aumentato della percentuale, comunque non superiore al 5% a titolo di soli oneri finanziari, per gli alloggi agevolati destinati alla vendita o all'assegnazione in proprietà, disciplinati al punto 6 del Decreto dei Ministri dei Lavori Pubblici 5 agosto 1994, **ed il contributo pubblico deve essere integralmente trasferito a favore dei destinatari finali degli alloggi, in detrazione del prezzo massimo di cessione di ciascuno alloggio.**
- c) Omissis....
- d) L'assegnazione in godimento delle abitazioni realizzate deve avvenire, ai sensi dell'art. 18 della Legge 5 agosto 1978, n°457, entro due anni dalla data di ultimazione dei lavori accertata dal Comune;
- e) **Il controllo sull'attuazione degli interventi finanziati ricompresi nel programma quadriennale di edilizia agevolata 1992/95, è demandata alla Regione ed al Comune in base alle rispettive competenze;** in particolare, con l'emissione del decreto definitivo di concessione del contributo, il Comune verificherà il rispetto dei tempi, dei requisiti oggettivi e dei requisiti soggettivi degli assegnatari, dei conduttori e dei futuri acquirenti ai sensi e per le finalità del punto 5.3 del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 5 agosto 1994, relativo alla definizione del valore dei contributi in materia di edilizia agevolata.
- f) Omissis....
- g) **L'operatore convenzionato incorre nella revoca del contributo pubblico in caso di inosservanza degli obblighi previsti nella presente convenzione. Il recupero dello stesso contributo sarà effettuato dal Comune con le modalità previste per la riscossione delle entrate tributarie.** Tali somme vengono versate alla sezione autonoma per l'edilizia residenziale della cassa depositi o prestiti ai sensi dell'art. 123, lett. f) della Legge 5 agosto 1978, n°457.

**Si rileva che agli articoli 5 e 6 della presente Convenzione/Concessione, attinenti la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi e i canoni di locazione, sono stati successivamente abrogati nella "CONVENZIONE INTEGRATIVA REPERTORIO N° 986", pertanto non si riportano.**

- In data 07/11/2003 è rilasciata dal Comune di Ozieri la Concessione Edilizia n° 144/03 per la realizzazione delle abitazioni.



- In data **26/11/2003** con prot. 19246 la Cooperativa comunica al Comune di Ozieri l'inizio dei lavori per la realizzazione di n° 30 unità abitative.

Con le seguenti precisazioni:

- a. Le Opere in Cemento armato avranno inizio solo dopo il deposito dei progetti strutturali al Genio Civile di Sassari e di cui sarà depositata copia in Comune;**
- b. I lavori saranno eseguiti dalla**  
**C. \_\_\_\_\_**
- c. La direzione dei lavori è affidata al**  
**\_\_\_\_\_**

Si rileva fin da subito che per quanto attiene il deposito dei progetti in C.A. NULLA è stato possibile reperire presso il Comune di Ozieri, il quale tramite proprio tecnico comunicava, al legale della Liquidazione, che non erano presente in Comune copia di tale denuncia (vedasi mail allegata)

- In data **17/12/2003** con lettera prot. 20527, la Società Cooperativa "AZZURRA" a r.l. comunica al Comune di Ozieri di aver deliberato di destinare tutti gli alloggi sociali all'assegnazione in godimento permanente ai soci.
- In data **12/01/2004** il Comune di Ozieri con atto, repertorio n° 986, ha rogato in forma pubblico-amministrativa, tramite il Segretario Comunale Dott. Franco Madeddu, con la Società Cooperativa "AZZURRA" a r.l., **la Convenzione INTEGRATIVA della Convenzione rep. 976 del 31/10/2003 per la concessione relativa ad interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui al D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 e per la disciplina degli interventi di Edilizia agevolata realizzati in aree esterne ai piani di zona per l'edilizia economica popolare e alle delimitazioni di cui all'art.51 della Legge 22/10/1971, n° 865, D.P.R. 29/09/1973 n° 601 art. 32.**

**La presente Convenzione ha validità anni 99 (pertanto scade il 12/01/2103).**

In tale Convenzione Integrativa, vista la volontà dalla Società Cooperativa "AZZURRA" a r.l. di assegnare tutti gli alloggi ai propri soci, sono state inserite delle nuove clausole in applicazione della Deliberazione della Giunta Regionale n°5/2 dello 03/02/2000. Tali clausole vanno a modificare il *modus operandi* per l'assegnazione e il calcolo del corrispettivo dovuto dall'assegnatario, per ogni singolo alloggio, già previsto dalla Convenzione rep. 976/03 **e inoltre è prescritto il divieto, permanente, di alienare gli immobili.**

- In data **15/03/2004** con lettera prot. 4092 la Cooperativa Azzurra chiede al Comune di Ozieri l'erogazione della 1° rata del contributo a fondo perduto e dell'anticipazione.



In data 22/03/2004 al prot. 4380 il comune di Ozieri settore Tecnico comunica alla Cooperativa Azzurra lo sblocco ed erogazione della prima rata del contributo a fondo perduto e di quello di anticipazione. A fronte di tale importi il Comune **INVITA** la Cooperativa Azzurra a presentare regolari fidejussioni bancarie e/o assicurative con firme autenticate e le ulteriori garanzie riportate nella stessa comunicazione.

Si rileva che in tale comunicazione è riportato l'intero importo impegnato dalla R.A.S. (Servizio Edilizia Residenziale dell'Assessorato ai LL.PP.) da corrispondere a titolo di contributo a fondo perduto alla Cooperativa Azzurra per la realizzazione dell'intervento. Tale importo è pari ad € 1.130.040,00 (unmilione centotrentamila zeroquaranta/00) al quale va poi aggiunta la somma corrisposta a titolo di anticipazione di pari importo.

- In data 06/04/2004 è emesso dal Comune Di Ozieri – Settore Tecnico l'atto di liquidazione **n° 511**, quale 1° acconto sulla prima rata del contributo a FONDO PERDUTO, relativo al 1° Stato avanzamento Lavori per un importo di € 246.900,50 (€ duecento quarantasei mila novecento/50).
- In data 29/04/2004 è emesso dal Comune Di Ozieri – Settore Tecnico atto di liquidazione **n° 601**, quale saldo sulla prima rata del contributo a FONDO PERDUTO, relativo al 1° Stato avanzamento Lavori per un importo di € 148.613,50 (€ cento quarantotto mila secentotredici/50).

Pertanto alla data del 29/04/2004 è stato erogato alla Coop. Azzurra, a titolo di "Contributo a fondo perduto" (pari a totali € 1.130.040,00), la somma complessiva di € 395.514,00, rimanendone ancora da ricevere € 734.526,00.

- In data 29/04/2004 è emesso dal Comune Di Ozieri – Settore Tecnico l'atto di liquidazione **n° 603**, quale ANTICIPAZIONE, relativo al 1° Stato avanzamento Lavori per un importo di € 395.514,00 (€ trecento novantacinquemila cinquecentoquattordici/00).

Pertanto alla data del 29/04/2004 è stato erogato alla Coop. Azzurra, a titolo di "Anticipazione" (pari a totali € 1.130.040,00), la somma complessiva di € 395.514,00, rimanendone ancora da ricevere € 734.526,00.

- In data 08/11/2004 la Società Cooperativa "AZZURRA" a r.l. inoltra al N.C.T. Tipo di Frazionamento n° 182187.1 approvato e messo agli atti dal 08/11/2004.

In tale Frazionamento sono sopprese la maggior parte delle particelle catastali originarie e dopo una serie di passaggi ne sono state costituite di nuove.

Si riporta di seguito la situazione Catastale **Ante e Post Frazionamento n° 182187.1/04.**

**ANTE – Frazionamento (situazione originaria):**

Fg.60 p.lle 606 / 609 / 610 / 611 / 612 / 613 / 614 / 615/ 616 / 617 / 618 / 619 / 620 / 621 /622 / 623 / 624 / 625 / 627 / 628 / 629 / 630 / 631 / 633 / 634 / 635 / 636  
superficie lorda catastale di 12.836,00 mq.

**POST – Frazionamento (da Frazionamento n° 182187/04):**

**1° Passaggio (fase transitoria):**

**Particelle invariate** = Fg.60 p.lle n° 606 / 629 / 630 di superficie lorda catastale 56,00 mq

**Particelle variate** = Fg.60 p.lle 609 / 610 / 611 / 612 / 613 / 614 / 615/ 616 / 617 / 618 / 619 / 620 / 621 /622 / 623 / 624 / 625 / 631 / 633 / 634 / 635 / 636 tutte fuse in un'unica particella la n° 665 di superficie lorda catastale 12.556,00 mq

P.la 627 è frazionata in tre nuove particelle n° 683/684/685 sup. lorda catastale 135,00 mq.

P.la 628 è frazionata in due nuove particelle n° 686/687 sup. lorda catastale 89,00 mq.

**2° Passaggio (fase finale):**

**Particelle invariate** = Fg.60 p.lle n° **606 / 629 / 630 di 56,00 mq**, p.lle n° **683 / 684 / 685 di superficie lorda catastale 135,00 mq** e le p.lle n° **686 / 687 di superficie lorda catastale 89,00 mq.**

**Particelle variate** = Fg.60 p.la 665 frazionata nelle particelle n° **666 / 667 / 668 / 669 / 670 / 671 / 672 / 673 / 674 / 675 / 676 / 677 / 678 / 679 / 680 / 681 / 682 di superficie lorda catastale 12.556,00 mq** (come da situazione originaria).

- In data 14/04/2005 con lettera prot. 4991 la Cooperativa Azzurra chiede al Comune di Ozieri l'erogazione della 2° rata del contributo a fondo perduto e dell'anticipazione.

- In data 20/04/2005 è emesso dal Comune Di Ozieri – Settore Tecnico l'atto di liquidazione **n° 428,** **quale seconda rata del contributo a FONDO PERDUTO** a saldo, relativo al 2° Stato

avanzamento Lavori **per un importo di € 395.514,00** (€ trecentonovantacinquemilacinquecentoquattordici/00).

Pertanto alla data del 20/04/2005 è stato erogato alla Coop. Azzurra, a titolo di “Contributo a fondo perduto” (pari a totali € 1.130.040,00), la somma complessiva di € 791.028,00 (1° rata + 2° rata), rimanendone ancora da ricevere € 339.012,00.

- In data 20/04/2005 è emesso dal Comune Di Ozieri – Settore Tecnico l'atto di liquidazione n° 429, quale seconda rata ANTICIPAZIONE, relativo al 2° Stato avanzamento Lavori per un importo di € 395.514,00 (€ trecentonovantacinquemilacinquecentoquattordici/00).

Pertanto alla data del 20/04/2005 è stato erogato alla Coop. Azzurra, a titolo di “Anticipazione” (pari a totali € 1.130.040,00), la somma complessiva di € 791.028,00 (1° rata + 2° rata), rimanendone ancora da ricevere € 339.012,00.

- In data 02/10/2007 prot. 15779 la Società Cooperativa “AZZURRA” a r.l. richiede il rilascio dell'autorizzazione per realizzare la 2^ Variante in Sanatoria, del Piano di Lottizzazione convenzionata già in corso di realizzazione.

Secondo i documenti presentati, tale Variante si rese necessaria per conformare la lottizzazione alla reale situazione ortografica del terreno e consisteva in: realizzazione di un diverso tracciato della viabilità interna, con modifica dei lotti edificabili; diminuzione della Volumetria complessiva realizzabile (rispetto a quella prevista nel P.d.Z. approvato) e di conseguenza un nuovo dimensionamento delle aree da cedere al Comune (aree per l'istruzione, attrezzature di interesse comune, parcheggi pubblici); predisposizione di un'area per la realizzazione di una cabina elettrica.

Nello specifico, secondo la 2^ Variante in Sanatoria prot. 15779/07 le aree sono così suddivise:

1. **Aree per l'istruzione etc. di 2.635,00 mq;**
2. **Aree per parcheggio pubblico di 425,00 mq;**
3. **Aree per la viabilità di 3.390,00 mq;**
4. **Aree per l'edificabilità** (suddivise in n° 7 lotti e compresi quelli di altra proprietà distinti con il n° 6 e il n° 7) **di 7.190,00 mq;**

5. **Area per eventuale cabina elettrica di 92,00 mq.**

Si precisa che nelle aree destinate all'edificabilità, è ricompresa anche un'area (Lotto 5) per la realizzazione di attività commerciali o simili.

**SUPERFICIE LORDA CATASTALE COMPLESSIVA 13.732,00 MQ.**

La Relazione Tecnica allegata al Progetto di Variante, specifica che le superfici delle aree indicate, **salvo quelle da cedere al Comune (viabilità e standard urbanistici) che non potranno essere inferiori ai minimi previsti**, potranno subire, durante le operazioni catastali, delle lievi variazioni, in più o in meno, contenute in un massimo del 5%.

Le volumetrie edificabili, attribuite per ogni singolo lotto sono così suddivise:

**Lotto 1** = Superficie 2.164,00 mq – Volume Totale 4.253,00 MC;

**Lotto 2** = Superficie 1.889,00 mq – Volume Totale 3.543,00 MC;

**Lotto 3** = Superficie 1.052,00 mq – Volume Totale 2.120,00 MC;

**Lotto 4** = Superficie 577,00 mq – Volume Totale 705,00 MC;

**Lotto 5 (Commerciale)** = Superficie 612,00 mq – Volume Totale 3.034,00 MC;

**Lotto 6 (alta proprietà)** = Superficie 308,00 mq – Volume Totale 820,00 MC;

**Lotto 7 (altra proprietà)** = Superficie 588,00 mq – Volume Totale 850,00 MC.

**Per complessivi 15.325,00 MC.**

- **In data 01/04/2008** la Società Cooperativa "AZZURRA" a r.l. inoltra al N.C.T. nuovo Tipo di Frazionamento n° 96829.1 approvato e messo agli atti dal 01/04/2008.

In tale Frazionamento sono rimodificate le particelle create con il precedente atto catastale.

Si riportano di seguito la situazione **Ante e Post Frazionamento n° 96829.1/08.**

**ANTE – Frazionamento (da Frazionamento n° 182187.1/04):**

Fg.60 p.lle n° 606 / 629 / 630 / 666 / 667 / 668 / 669 / 670 / 671 / 672 / 673 / 674 / 675 / 676 / 677 / 678 / 679 / 680 / 681 / 682 / 683 / 684 / 685 / 686 / 687 di superficie lorda catastale 12.836,00 mq.

**POST – Frazionamento (da Frazionamento n° 96829.1/08):**

**Particelle invariate** = Fg.60 p.lle n° **606 / 629 / 630 / 667 / 671 / 672 / 673 / 674 / 676 / 680 / 681 / 682 / 683 / 684 / 685 / 686 / 687 di superficie lorda catastale 135,00 mq e le p.lle n° 686 / 687 di superficie lorda catastale 6.105,00 mq.**

**Particelle variate tutte afferenti al Fg. 60:**

P.Illa 666 frazionata in sei nuove particelle le n° 720 / 721 / 722 / 723 / 724 / 725 di sup. lorda catastale 3.543,00 mq.

P.Illa 668 frazionata in due nuove p.Ille le n° 726 / 727 di sup. lorda catastale 516,00 mq.

P.Illa 669 frazionata in due nuove particelle le n° 728 / 729 di sup. lorda catastale 390,00 mq.

P.Illa 670 frazionata in due nuove particelle le n° 730 / 731 di sup. lorda catastale 442,00 mq.

P.Illa 675 frazionata in tre nuove particelle le n° 732 / 733 / 734 di sup. lorda catastale 368,00 mq.

P.Illa 677 frazionata in due nuove particelle le n° 735 / 736 di sup. lorda catastale 572,00 mq.

P.Illa 678 frazionata in due nuove particelle le n° 737 / 738 di sup. lorda catastale 524,00 mq.

P.Illa 679 frazionata in due nuove particelle le n° 739 / 740 di sup. lorda catastale 376,00 mq.

(Superficie lorda catastale complessiva pari a 12.836,00 mq - come da situazione originaria)

- In data **29/04/2008** l'ufficio del N.C.T. della Provincia di Sassari esegue alcune Variazioni d'ufficio n. 1799.1 con prot. SS0129599 – Istanza n° 114888/2008 – in atti dal 29/04/2008.

Con tali Variazioni d'Ufficio sono apportate delle correzioni al frazionamento n° 96829.1/08, andando così a sopprimere e quindi modificare alcune particelle. Pertanto si riportano di seguito la situazione **Ante e Post Variazioni d'Ufficio n° 1799/08.**

**ANTE – Variazioni d'Ufficio** (da frazionamento n° 96829.1/08):

Fg.60 p.Ille n° 606 / 629 / 630 / 667 / 671 / 672 / 673 / 674 / 676 / 680 / 681 / 682 / 683 / 684 / 685 / 686 / 687 / 720 / 721 / 722 / 723 / 724 / 725 / 726 / 727 / 728 / 729 / 730 / 731 / 732 / 733 / 734 / 735 / 736 / 737 / 738 / 739 / 740 di superficie lorda catastale 12.836,00 mq.

**POST – Variazioni d'Ufficio** (da variazioni n° 1799.1/08):

**Particelle invariate** = Fg.60 p.Ille n° 606 / 667 / 671 / 672 / 673 / 674 / 676 / 680 / 681 / 682 / 683 / 685 / 686 / 687 / 721 / 722 / 723 / 724 / 725 / 726 / 727 / 728 / 729 / 730 / 731 / 732 / 733 / 734 / 735 / 736 / 737 / 738 / 739 / 740 di superficie lorda catastale 9.468,00 mq.

**Particelle variate** = Fg.60 p.Ille 629 / 630 / 684 tutte soppresse e fuse alla **p.Illa n° 720.**

Pertanto quest'ultima passa da una superficie di 3.294,00 mq ad una **superficie di 3.368,00 mq.**

Superficie catastale lorda complessiva pari a 12.836,00 mq.

- In data **30/04/2008** l'ufficio del N.C.T. della Provincia di Sassari esegue una nuova Variazioni d'ufficio n. 1803.1 con prot. SS0129872 – Istanza n° 114888/2008 – in atti dal 30/04/2008.

Con tali Variazioni d'Ufficio sono apportate delle nuove correzioni al frazionamento n° 96829.1/08, andando nuovamente a sopprimere e quindi modificare alcune particelle.

Si riportano di seguito la situazione **Ante e Post Variazioni d'Ufficio n° 1803/08.**

**ANTE – Variazioni d'Ufficio (da variazioni n° 1799.1/08):**

Fg.60 p.lle n° 606 / 667 / 671 / 672 / 673 / 674 / 676 / 680 / 681 / 682 / 683 / 685 / 686 / 687 / 720 / 721 / 722 / 723 / 724 / 725 / 726 / 727 / 728 / 729 / 730 / 731 / 732 / 733 / 734 / 735 / 736 / 737 / 738 / 739 / 740 di superficie lorda catastale 12.836,00 mq.

**POST – Variazioni d'Ufficio (da variazioni n° 1803.1/08):**

**Particelle invariate** = Fg.60 p.lle n° **606 / 667 / 671 / 674 / 676 / 680 / 681 / 682 / 720 / 721 / 722 / 723 / 724 / 725 / 726 / 727 / 728 / 729 / 730 / 731 / 732 / 733 / 734 / 735 / 736 / 737 / 738 / 739 / 740** di superficie lorda catastale **11.889,00 mq.**

**Particelle variate** = Fg.60 p.lle 685 / 687 entrambe soppresse e fuse alla **p.lla n° 672.**

Pertanto quest'ultima passa da una superficie di 288,00 mq ad una **superficie di 319,00 mq.**

**Particelle variate** = Fg.60 p.lle 683 / 686 entrambe soppresse e fuse alla **p.lla n° 673.**

Pertanto quest'ultima passa da una superficie di 462,00 mq ad una **superficie di 628,00 mq.**

Superficie catastale lorda complessiva pari a 12.836,00 mq (come da situazione originaria)

- In data **07/05/2008** la Società Cooperativa "AZZURRA" a r.l. inoltra al N.C.T. un ulteriore Tipo di Frazionamento n° 136690.2 approvato e messo agli atti dal 07/05/2008.

**Tale Frazionamento rappresenta l'ultimo elaborato catastale ove sono state definite le aree della Lottizzazione e sono stati inseriti in mappa i fabbricati in corso di realizzazione.**

Si riportano di seguito la situazione **Ante e Post Frazionamento n° 136690.2/08.**

**ANTE – Frazionamento (da variazioni n° 1803.1/08):**

Fg.60 p.lle n° 606 / 667 / 671 / 672 / 673 / 674 / 676 / 680 / 681 / 682 / 720 / 721 / 722 / 723 / 724 / 725 / 726 / 727 / 728 / 729 / 730 / 731 / 732 / 733 / 734 / 735 / 736 / 737 / 738 / 739 / 740 di superficie lorda catastale 12.836,00 mq. (come da situazione originaria)

**POST – Frazionamento (da frazionamento n° 136690.2/08):**

**1° Passaggio (fase transitoria):**

**Particelle invariate** = Fg.60 p.lle n° 606 / 667 / 671 / 720 / 722 / 723 / 724 / 725 / 727 / 729 / 731 / 733 / 734 / 735 / 736 / 738 / 740 di superficie lorda catastale 7.161,00 mq.

**Particelle variate tutte relative al Fg. 60:**

P.lla 672 soppressa e genera la p.lla n° 753 di superficie lorda catastale 319,00 mq.

P.lla 673 soppressa e genera la p.lla n° 741 di superficie lorda catastale 628,00 mq.

P.lla 674 soppressa e genera la p.lla n° 745 di superficie lorda catastale 483,00 mq.

P.lla 676 soppressa e genera la p.lla n° 743 di superficie lorda catastale 571,00 mq.

P.lla 680 soppressa e genera la p.lla n° 744 di superficie lorda catastale 512,00 mq.

P.lla 681 soppressa e genera la p.lla n° 751 di superficie lorda catastale 350,00 mq.

P.lla 682 soppressa e genera la p.lla n° 746 di superficie lorda catastale 435,00 mq.

P.lla 721 soppressa e genera la p.lla n° 754 di superficie lorda catastale 143,00 mq.

P.lla 726 soppressa e genera la p.lla n° 752 di superficie lorda catastale 271,00 mq.

P.lla 728 soppressa e genera la p.lla n° 748 di superficie lorda catastale 339,00 mq.

P.lla 730 soppressa e genera la p.lla n° 747 di superficie lorda catastale 391,00 mq.

P.lla 732 soppressa e genera la p.lla n° 749 di superficie lorda catastale 348,00 mq.

P.lla 737 soppressa e genera la p.lla n° 742 di superficie lorda catastale 514,00 mq.

P.lla 739 soppressa e genera la p.lla n° 750 di superficie lorda catastale 371,00 mq.

**2° Passaggio (fase finale):**

**Particelle invariate = Fg.60 p.lle n° 606 / 667 / 671 / 720 / 724 / 727 / 733 / 734 / 735 / 736 /**

**738 / 740 / 741 / 743 / 744 / 746 / 747 / 750 / 751 / 753 / 754 di superficie lorda catastale**

**10.695,00 mq.**

**Particelle variate tutte relative al Fg. 60:**

P.lla 722 è soppressa e fusa alla **p.lla n° 742**, pertanto quest'ultima passa da una superficie di 514,00 mq ad una **superficie di 554,00 mq.**

P.lla 723 soppressa e fusa alla **p.lla n° 745**. Pertanto quest'ultima passa da una superficie di 483,00 mq ad una **superficie di 506,00 mq.**

P.lla 725 soppressa e fusa alla **p.lla n° 749**. Pertanto quest'ultima passa da una superficie di 348,00 mq ad una **superficie di 369,00 mq.**

P.lla 729 soppressa e fusa alla **p.lla n° 752**. Pertanto quest'ultima passa da una superficie di 271,00 mq ad una **superficie di 322,00 mq.**



P.lla 731 soppressa e fusa alla p.lla n° 748. Pertanto quest'ultima passa da una superficie di 339,00 mq ad una superficie di 390,00 mq.

**Riepilogo finale delle particelle catastali definitive oggi esistenti di proprietà Della Società Cooperativa "AZZURRA" a r.l. in L.C.A. :**

**Fg. 60 – P.lle 606 / 667 / 671 / 720 / 724 / 727 / 733 / 734 / 735 / 736 / 738 / 740 / 741 / 742 / 743 / 744 / 745 / 746 / 747 / 748 / 749 / 750 / 751 / 752 / 753 / 754 di superficie lorda catastale 12.836,00 mq.**

- **In data 30/10/2008 il Consiglio Comunale con verbale n°54 approva e adotta il progetto di 2^ Variante in Sanatoria al Piano di Lottizzazione Convenzionata** (con la relativa suddivisione delle aree, comprese quelle da cedere, e le volumetrie realizzabili), **ma per l'approvazione definita del progetto prescrive alla Cooperativa:**

**A) la stipula di una Nuova Convenzione Integrativa rispetto a quella rep.894 del 2002;**

**B) di integrare la polizza fidejussoria, sulla base del nuovo computo metrico, e rivalutata in base alle disposizioni della Nuova Convenzione;**

**C) che non si creino barriere architettoniche lungo il marciapiede della strada di piano, ex strada vicinale Sa Cucighina.**

**Si rileva che la situazione Edilizio–Urbanistica-Amministrativa della Lottizzazione e l'edificazione dei fabbricati è ferma al punto sopra riportato a seguito della messa in liquidazione della Coop. Azzurra, pertanto tale iter amministrativo dovrà essere ripreso dalla futura e nuova proprietà.**

**PARTE II - RIFERIMENTI CATASTALI, SUDDIVISIONE DELLE AREE E INDIVIDUAZIONE  
DI QUELLE DA CEDERE AL COMUNE – RELATIVI ALLA LOTTIZZAZIONE  
CONVENZIONATA DI ZONA “C15” DEL COMUNE DI OZIERI.**

**DATI CATASTALI:**

Come riportato già nelle premesse la situazione catastale d'impianto della Lottizzazione ha subito molte variazioni nel corso del tempo.

Pertanto, di seguito saranno riportati, in sintesi, i passaggi fondamentali per tali accatastamenti seguendo il seguente elenco:

1) Dati catastali delle aree rientranti nel Piano di Lottizzazione della Zona di Espansione Residenziale, denominata “C15” del P.U.C. di Ozieri, alla data della stipula della Convenzione Urbanistica rep. 894 del 10/10/2002;

2) Dati catastali attuali a seguito i vari frazionamenti/fusioni/inserimento in mappa dei corpi di fabbrica edificati.

**N.B. SI PRECISA L'ACCATASTAMENTO DELLE ABITAZIONI AL CATASTO URBANO  
DELLA PROV. DI SASSARI NON È MAI AVVENUTO, PERTANTO I DATI FORNITI SI  
RIFERISCONO AI SOLI TERRENI.**

**TALE ONERE SPETTERÀ ALLA FUTURA PROPRIETÀ UNA VOLTA RIPRESI I LAVORI  
E ULTIME LE COSTRUZIONI IN BASE AI PROGETTI DEFINITIVI DA APPROVARSI.**

**1) DATI CATASTALI ALL'EPOCA DELLA CONVENZIONE ANNO 2002:**

**Aree di proprietà della Cooperativa:**

Fg. 60 p.lle 606 / 609 / 610 / 611 / 612 / 613 / 614 / 615 / 616 / 617 / 618 / 619 / 620 / 621 /  
622 / 623 / 624 / 625 / 627 / 628 / 629 / 630 / 631 / 633 / 634 / 635 / 636 sup. lorda catastale di  
12.836,00 mq.

**Aree di altra proprietà:**

Fg. 60 p.la 605 / 626 / 632 Sup. lorda catastale di 896,00 mq.

**SUPERFICIE LORDA CATASTALE COMPLESSIVA 13.732,00 MQ.**

## **2) DATI CATASTALI ALL'ATTUALITA'**

### **Aree di proprietà della Cooperativa:**

**Fg. 60 p.lle 606 / 667 / 671 / 720 / 724 / 727 / 733 / 734 / 735 / 736 / 738 / 740 / 741 / 742 / 743 / 744 / 745 / 746 / 747 / 748 / 749 / 750 / 751 / 752 / 753 / 754 sup. lorda catastale 12.836,00 mq.**

### **Aree di altra proprietà:**

**Fg. 60 p.lle 626 / 632 / 688 / 689 Sup. lorda catastale di 896,00 mq.**

**SUPERFICIE LORDA CATASTALE COMPLESSIVA 13.732,00 MQ.**

## **SUDDIVISIONE DELLE AREE E INDIVIDUAZIONE DI QUELLE DA CEDERE AL COMUNE:**

Dati estrapolati dal progetto "2^ Variante in Sanatoria" approvata preliminarmente dal C.C. con Verbale n° 54 del 30/10/2008.

**Si rileva nuovamente che l'iter amministrativo di approvazione e adozione di tale "2^ VARIANTE in Sanatoria" è stato SOSPESO, data la messa in liquidazione della Coop. Azzurra, pertanto i dati sotto riportati sono solo a scopo indicativo e potrebbero essere oggetto di ulteriori modifiche.**

**Si specifica, fin da subito, che la superficie delle aree riportate in "Variante" non coincide con quanto invece realmente definito con il Frazionamento catastale delle aree della lottizzazione n° 136690.2, approvato e messo agli atti il 07/05/2008.**

**Il tutto in difformità di quanto riportato nella Relazione Tecnica allegata al Progetto di Variante ove, di contro, era stato dichiarato che le aree da cedere al Comune non potevano essere inferiori ai minimi previsti dallo stesso progetto.**

Pertanto in primis saranno riportati i dati previsti dal progetto "2^ Variante in Sanatoria" e in secundis i dati derivanti dal "Frazionamento n° 136690.2" ove saranno indicate le differenze riscontrate.

### **DATI - 2^ VARIANTE IN SANATORIA PROT. N° 15779/07:**

- **Aree per l'istruzione**, attrezzature comuni e spazi pubblici attrezzati di 2.635,00 mq;
- **Aree per Parcheggio Pubblico** di 425,00 mq;
- **Aree per la Viabilità** di 3.390,00 mq;
- **Area per eventuale cabina elettrica** di 92,00 mq.

- **Aree per l'Edificabilità** (compresi i lotti di altra proprietà) di 7.190,00 mq, suddivisa in n° 7

Lotti, così individuati:

**Lotto 1** = 2.164,00 mq;

**Lotto 2** = 1.889,00 mq;

**Lotto 3** = 1.052,00 mq;

**Lotto 4** = 577,00 mq;

**Lotto 5** (Commerciale) = 612,00 mq;

**Lotto 6** (alta proprietà) = 308,00 mq;

**Lotto 7** (altra proprietà) = 588,00 mq;

**SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA 13.732,00 MQ**

**DATI - FRAZIONAMENTO DEFINITIVO N° 136690.2/08:**

- **Aree per l'istruzione**, attrezzature d'interesse comune, spazi pubblici attrezzati, di 2.640,00 mq – Fg. 60 P.Ila 667 > ai 2.635,00 mq previsti dal progetto.
- **Aree per Parcheggio Pubblico e Viabilità** di 3.647,00 mq – Fg. 60 P.Ile 606 / 720 / 727 / 734 / 736 / 738 / 740 < ai 3.815,00 mq previsti dal progetto.
- **Area per cabina elettrica** di 84,00 mq - Fg.60 P.Ila 671 < ai 92,00 mq previsti dal progetto.
- **Aree per l'edificabilità** (compresi i lotti di altra proprietà) di 7.361,00 mq, suddivisa in n° 7 Lotti > ai 7.190,00 mq previsti dal progetto.

**Lotto 1** = 2.222,00 mq – Fg. 60 P.Ile 746/751/744/750/742;

**Lotto 2** = 1.987,00 mq – Fg. 60 P.Ile 724/754/753/741/745/749;

**Lotto 3** = 1.103,00 mq – Fg. 60 P.Ile 747/748/752;

**Lotto 4** = 571,00 mq – Fg. 60 P.Ile 743;

**Lotto 5 (Commerciale)** = 582,00 mq – Fg. 60 P.Ile 733/735;

**Lotto 6 (alta proprietà)** = 327,00 mq – Fg. 60 P.Ile 688;

**Lotto 7 (altra proprietà)** = 569,00 mq – Fg.60 P.Ile 686/632/626;

Pertanto, anche se la SUPERFICIE LORDA CATASTALE COMPLESSIVA DELLA LOTTIZZAZIONE è la stessa tra Progetto di Variante e Catasto (13.732,00 MQ), di contro la ripartizione SPECIFICA DELLE AREE, QUINDI LA LORO DESTINAZIONE, presenta delle difformità.

Si ritiene che tale situazione possa essere risolta dai nuovi proprietari nei successivi atti progettuali, necessari per portare a compimento l'iter amministrativo autorizzativo della Lottizzazione.



**PARTE III - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA:**

**1. UBICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE:**

Il complesso immobiliare è sito nel Comune di Ozieri (Sassari) - località Sa Pastia e sorge all'interno di una zona di Espansione Residenziale a mezzo Convenzione denominata "C15" del P.U.C. di Ozieri.

Si rileva nuovamente la 1° Convenzione rep. 894 del 10/10/2002, relativa alla realizzazione della lottizzazione, è scaduta il 10/10/2012 pertanto, si ribadisce che è necessario da parte della futura proprietà stipularne una ex novo per riprendere in generale le lavorazioni (compresa la realizzazione delle abitazioni).

La zona è sita a circa 40 Km dalla città di Sassari con areografia del tipo collinare.

Il complesso immobiliare è sito su di un terreno in pendio, in un'area posta ai confini del Comune di Ozieri.

Il complesso immobiliare e la lottizzazione stessa, alla data di messa in liquidazione della Coop. Azzurra, erano ancora in fase di costruzione/ultimazione sia per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria (strade, fogne, reti pubbliche di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua, del telefono e di tutti gli altri sotto servizi necessari) sia per le abitazioni.

Pertanto, ancorché le opere erano e sono in parte già eseguite, le stesse sono ancora TUTTE da ultimare, verificare e collaudare.

**Si anticipa che per le Opere di Urbanizzazione Primaria previste nella Convenzione, quindi nel piano di lottizzazione originario approvato, si stimano essere state già eseguite opere per un 50% di quelle previste dalla Convenzione stessa.**

**Il tutto, precisando che non sono richiesti allo scrivente sopralluoghi tecnici specifici (scavi, carotaggi, prove tecniche, etc..) per appurare con certezza quali opere di urbanizzazione siano state eseguite, né tanto meno lo scrivente ha potuto eseguire una verifica delle stesse**



rispetto ai progetti esecutivi e ai documenti di cantiere, quindi anche alle Norme, data la totale mancanza di quest'ultimi in atti.

Pertanto la stima delle opere di urbanizzazione già eseguite è stata fatta sulla scorta del solo esame visivo di quanto presente sul posto (pozzetti, predisposizioni, sedi stradali, etc...)

Ove dovessero essere necessari e disposti nuovi e più approfonditi accertamenti, sarà cura dello scrivente aggiornare con più precisione il dato fornito a seguito dell'ausilio di opportune maestranze, mezzi d'opera e strumentazioni.

Infine, si rileva che nella percentuale stimata (pari al 50%), lo scrivente, ha tenuto conto anche delle eventuali opere di verifica/ammodernamento necessarie per completare quanto già in parte eseguito, vista la mancanza di un'adeguata documentazione tecnica sia progettuale e sia esecutiva di tali impianti.

## 2) COMPOSIZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA:

Dall'ultimo progetto che risultava in corso di approvazione (2<sup>a</sup> Variante in Sanatoria) e dai sopralluoghi eseguiti risulta che il Piano di Lottizzazione era stato realizzato suddividendo l'INTERA area in:

- 1) area per servizi pubblici in genere;
- 2) area per viabilità interna;
- 3) area per la realizzazione di una cabina elettrica;
- 4) aree a parcheggio pubblico;
- 5) aree per l'edificazione residenziale;
- 6) area per l'edificazione di attività commerciali.

Nel particolare le aree per l'edificazione erano state suddivise in n° 7 Lotti (compresi n° 2 Lotti di altra proprietà in parte già edificati), così distinti:

- LOTTE RESIDENZIALI – DAL N° 1 AL N° 4;
- LOTTO NON RESIDENZIALE – N° 5;
- LOTTE RESIDENZIALI MA DI ALTRA PROPRIETA' – N° 6 E N° 7.

Tali lotti furono divisi da strade interne che consentivano anche il collegamento con le zone limitrofe e con il centro storico del Comune.

Alla data dei sopralluoghi i soli fabbricati realizzati, ma da ultimare, sono solo quelli destinati alle abitazioni e sono inseriti nei vari Lotti secondo il seguente schema:

- **Lotto 1 – n° 12 Abitazioni**
- **Lotto 2 – n° 10 Abitazioni**
- **Lotto 3 – n° 6 Abitazioni**
- **Lotto 4 – n° 2 Abitazioni**



### 3) COMPOSIZIONE DEI FABBRICATI E DELLE UNITA' ABITATIVE:

I corpi di fabbrica presentano tutti le stesse caratteristiche sia sul piano strutturale che su quello architettonico.

Le abitazioni si differenziano tra loro solo per la posizione sul terreno, oltre che nelle aree esterne di pertinenza.

I vari corpi di fabbrica sono stati realizzati seguendo il modello a SCHIERA (non sempre in linea e con sfalsamenti differenti) e in generale ogni schiera è costituita da n°2/3 abitazioni.

Si premette che data la conformazione del terreno, cioè in pendio, tutti i piani seminterrati presentano un fronte completamente libero (quello anteriore ove sono presenti gli accessi su strada).

Le singole abitazioni, tutte simili tra loro, sono composte da:

- **Piano seminterrato destinato ad autorimessa e magazzino,** con accesso diretto dalla strada, sviluppa una superficie utile di circa 64,93 mq, di cui circa 42,67 mq destinati ad autorimessa e i restanti 22,26 mq a magazzino/accessorio.

Esternamente, ove sono posti gli accessi, è presente una “veranda” (così denominata da progetto) di circa 5,51 mq.

Inoltre, con riferimento alla quota stradale, sull'area esterna di pertinenza è posta la scala principale di accesso all'abitazione sito al piano 1°.

- **Un piano Rialzato e un piano primo destinati all'abitazione.**

**Piano rialzato** composto da: soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, due disimpegni e vano scala interno. All'esterno sono state ricavate n°2 “verande” di cui una posta sul fronte anteriore, ove è presente il portoncino d'ingresso, e l'altra posta sul retro.



Si precisa che in alcuni casi dalla veranda posta sul retro è possibile accedere a un'altra area esterna di pertinenza dell'abitazione (giardino).

**Piano Primo** composto da: n°3 stanze da letto, un bagno, un disimpegno e vano scala interno. All'esterno, sul retro dell'abitazione è presente una veranda.

La superficie utile complessiva dell'abitazione tipo è di circa 105,35 mq (P.R. circa 52,98 mq – P1° circa 52,37 mq), mentre per le aree esterne di pertinenza (verande) la superficie utile è di circa 17,95 mq (P.R. circa 13,60 mq – P1° circa 4,35 mq).

La copertura è di tipo a falde con rifinitura a tegole.

I muri di confine sono stati realizzati in C.A. con sovrastante recinzione metallica, mentre gli accessi dalla strada sono consentiti da due cancelli di cui uno carraio e uno pedonale.

### 3) DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE TIPO DEI FABBRICATI.

I fabbricati sono stati realizzati con le seguenti caratteristiche: strutture portanti intelaiate in cemento armato; solai in latero-cemento; tamponature esterne in laterizio; muri di contenimento e di confine in C.A; copertura del tipo a doppia falda con sovrastanti tegole in cotto; gronde e pluviali in rame.

L'abitazione "TIPO" è così rifinita: tamponature intonacate e tinteggiate; pavimenti interni ed esterni in ceramica; rivestimenti delle pareti della cucina e dei bagni e i battiscopa in ceramica; le soglie degli infissi esterni sono in pietra; infissi esterni in alluminio corredati di persiane; porte interne del tipo tamburato in legno; portoncino d'ingresso blindato; servizi sanitari e rubinetteria di tipo commerciale; le pareti e i soffitti rifiniti con tinta, impianto elettrico/tv in traccia; impianto di riscaldamento autonomo completo di elementi radianti e caldaie; impianto idrico in traccia. I parapetti e le recinzioni sono in ferro zincato e verniciato.

### 4) DESCRIZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE

Dai sopralluoghi a suo tempo effettuati i fabbricati oggetto di Perizia, **non risultano ultimati.**

In via generale mancano da realizzarsi opere di finitura: quali tinte interne; posa in opera dei rivestimenti, dei sanitari, delle porte interne e di alcuni infissi e/o rifiniture degli stessi; ultimazione e

messa in funzione e collaudo degli impianti (elettrico, idrico, gas, telefono, televisione, etc.). In alcuni casi è da ultimarsi anche la posa in opera dei pavimenti di alcuni ambienti.

Le facciate esterne erano ultimate, anche se sono necessari interventi di ripristino/rifinitura.

I muri di cinta in C.A. sono ancora allo stato grezzo e mancano completamente le recinzioni metalliche e i cancelli d'ingresso.

Le aree esterne di pertinenza (giardini) sono da ultimarsi sia per quanto riguarda le parti pavimentate e sia per le sistemazioni delle restanti parti a verde.

Si rileva, nuovamente, che anche le Opere di Urbanizzazione Primaria (fogne, illuminazione pubblica, reti primarie per la corrente elettrica, di adduzione dell'acqua potabile, strade, marciapiedi, etc.) **non sono state ultimate** ancorché dovevano essere realizzate preventivamente e/o in contemporanea degli edifici (opere previste per l'attuazione della Lottizzazione).

Si precisa, nuovamente, che per le Opere di Urbanizzazione già eseguite, in special modo per quelle attinenti i sotto servizi (fogne, rete idrica, elettricità, illuminazione, gas etc.), non è stato possibile reperire puntuale documentazione tecnica, sia progettuale, sia esecutiva e di cantiere, né dalla Cooperativa Azzurra in LCA e né dal Comune di Ozieri, pertanto non si è stati in grado di definire con esattezza quali opere siano state eseguite e quali manchino per l'ultimazione delle stesse.

Pertanto non è verificabile se quanto realizzato sia o meno conforme a quanto stabilito nelle Convenzioni e alle Norme tecniche di riferimento.

Dal solo esame visivo, per quanto attiene le Opere di urbanizzazione primaria, è stata riscontrata la presenza tutte le predisposizioni degli impianti principali (acqua, luce, gas), ma mancano ancora gli allacci delle singole utenze e quelli alle reti generali di distribuzione, specialmente per quanto attiene l'impianto elettrico. Manca ancora da realizzare la cabina elettrica a servizio della lottizzazione e prevista nel progetto.

Inoltre, sono ancora da eseguirsi/ultimarsi tutte le sedi stradali (strade, marciapiedi, parcheggi, segnaletica), l'impianto d'illuminazione pubblica (fornitura e posa dei pali della luce) e la rifinitura di tutti i muri in C.A. di contenimento.

Il tutto salvo eventuali altre opere di urbanizzazione che dovevano essere realizzate e/o altre problematiche di cui al momento non si ha notizia.

#### **PARTE IV – PROBLEMATICHE EDILIZIO URBANISTICHE:**

L'edificazione dei fabbricati e della lottizzazione fu sospesa per l'intervenuta messa in Liquidazione Coatta Amministrativa della Coop. Azzurra, pertanto teoricamente l'intero progetto è ancora ***“in corso d'opera”***.

L'edificato presenta alcune difformità rispetto all'ultimo progetto presentato dalla Cooperativa Azzurra e cioè la “2° Variante in sanatoria”, pertanto sarà necessario redigere un nuovo progetto per sanare definitivamente lo stato attuale del costruito.

**Si rileva che il Nuovo progetto di Variante potrà essere redatto solo dopo la stipula di una NUOVA Convenzione Urbanistica giacché la Convenzione Urbanistica rep. 894 del 10/10/2002 di attuazione della Lottizzazione è oramai scaduta.**

**Quindi è necessario ridefinire i parametri della Lottizzazione anche tenendo conto: delle Norme nel frattempo intervenute, della situazione reale del costruito e degli atti catastali di frazionamento approvati.**

**La Liquidazione e lo scrivente hanno provato a risolvere sia i problemi amministrativi sia quelli progettuali, ma alla data della presente risultano ancora da superare alcune problematiche poste dall'Uff. Tecnico del Comune di Ozieri nonché le limitazioni derivanti dalla messa in liquidazione della Cooperativa quali: stipula nuova Convenzione, redazione di nuovi progetti, completamento degli immobili e delle urbanizzazioni, etc.**

Per quanto attiene la Nuova Convenzione si sono già svolti vari incontri tra la Liquidazione e il Comune anche per definire le relative problematiche.

Per quanto attiene il Nuovo Progetto, a seguito dell'incarico conferito dai Commissari Liquidatori, si era già eseguito un puntuale rilievo delle abitazioni e redatto un nuovo elaborato grafico ove era stata riportata la situazione reale del costruito e ricalcolati gli effettivi volumi realizzati.

Si precisa che l'elaborato grafico, di cui sopra, è già stato inviato in data 23/10/2012 all'Ufficio Tecnico del Comune di Ozieri (vedasi mail allegata).

*Si sottolinea che gli elaborati grafici progettuali di massima e le relative tabelle richieste dai Liquidatori, propedeutici per la redazione del progetto definitivo di variante, sono un incarico professionale che esula dall'incarico di perizia dei beni e sono da pagarsi a parte.*

Infine, per quanto attiene il progetto strutturale (Opere in C.A.) NULLA è stato possibile reperire presso gli uffici del Comune di Ozieri, ancorché tali opere siano state eseguite.

Si rileva, che la mancanza negli archivi comunali di copia della documentazione inerente le strutture in C.A. è stata dichiarata dal Tecnico comunale dell'epoca con mail del 05/03/2013 e indirizzata all'Avv. della Liquidazione (vedasi copia a stralcio della mail allegata alla presente)

## **PARTE V - CRITERI DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI:**

Preso atto che gli immobili oggetto della presente Perizia sono abitazioni rientranti in un Piano di Espansione Residenziale Economica-Popolare del Comune di Ozieri, regolati da Convenzioni Urbanistiche, oltre ad un lotto di terreno destinato alla realizzazione di volume non residenziale (Lotto 5 (Commerciale) = 582,00 mq – Fg. 60 P.lle 733/735).

La presente valutazione economica del valore di mercato per delle abitazioni deve tenere conto delle regole poste alla base delle Convenzioni Urbanistiche a suo tempo stipulate.

Pertanto il valore derivante dalla presente Perizia per le abitazioni sarà calcolato prendendo come base i valori economici previsti nelle suddette Convenzioni Urbanistiche.

**Nello specifico il prezzo unitario al MQ di riferimento per le abitazioni finite sarà quello derivante dal Q.T.E. dell'opera (pari a 860,00 €/mq del 01/03/2004), già approvato sia dal Comune di Ozieri e sia dalla Regione Sardegna.**

**A tale "Prezzo" unitario si ritiene opportuno applicare una rivalutazione monetaria tesa ad attualizzare il suo valore alla data della presente stima, giacché l'intero progetto va completamente attualizzato.**

La stessa procedura sarà applicata al Valore Economico delle Opere di Urbanizzazione Primaria stabilito nella prima Convenzione del 2002 (pari a 170.856,00 €) afferenti pro quota alle singole abitazioni.

**Ai valori rivalutati ottenuti saranno applicate delle riduzioni in percentuale in base alla stima delle opere necessarie per ultimare/ridurre/ripristinare i fabbricati.**

Le superfici utilizzate per calcolare il valore economico aggiornato delle abitazioni sono le superfici utili sommate a quelle non residenziali, queste ridotte al 60%.

Infine, si rileva che le superfici utilizzate nei calcoli di stima sono quelle risultanti dai rilievi eseguiti ex novo in situ, quindi la perizia sarà calcolata in base alle superfici reali del costruito e non utilizzando le superfici di progetto, poiché come riportato in precedenza le superfici del progetto non coincidono esattamente con il reale costruito.

Si precisa che nella presente stima sono state considerate le sole cubature residenziali, quindi esclusa la cubatura NON residenziale ipoteticamente realizzabile sul Lotto n°5.

Ciò è giustificato dal fatto che per la cubatura NON residenziale non vi sono dati progettuali a cui fare riferimento.

Inoltre la stessa cubatura non è contemplata in alcun atto amministrativo e/o Convenzione e per tanto la sua effettiva destinazione d'uso e capacità edificatoria non è al momento accertabile.

Per tale Lotto n°5 anche i dati reperibili sul progetto 2<sup>a</sup> Variante in Sanatoria non sono utilizzabili per una stima oggettiva del bene dato che, come si è potuto accertare in precedenza, tale progetto di Variante è da rifare/integrare viste le difformità riscontrate sia rispetto al reale costruito sia con la dimensione effettiva delle aree della lottizzazione stessa (lotti edificabili, aree pubbliche, viabilità, etc.) differenti tra progetto e catasto.

Infatti, anche tale Lotto n° 5, che da progetto doveva avere una superficie di circa 612 Mq, in realtà dal Frazionamento definitivo delle aree risulta avere una superficie di 582,00 mq (Fg. 60 P.lle 733/735) quindi minore.

Ne consegue che anche il dato della Cubatura realizzabile su tale Lotto n°5 da progetto non è corretta e quindi non periziabile.

## **PARTE VI - STIMA ATTUALIZZATA DEI BENI**

### **1) ABITAZIONI:**

Valore unitario al mq previsto nel Q.T.E. approvato pari a 860,00 €/mq del 01/03/2004.

Valore unitario rivalutato a Ottobre 2018 pari a **1.056,94 €/mq.**

Percentuale di riduzione, calcolata in base alla stima delle opere necessarie per ultimare/rifinire/ripristinare le abitazioni, pari al **20%** del valore nell'anno 2010, da incrementare del

20% considerando il tempo trascorso tra i sopralluoghi e le prime valutazioni rispetto alla vetustà attuale e alla totale mancanza di manutenzione degli immobili.

Quindi rispetto ai QTE di valore a nuovo (immobili finiti, completi, certificati e abitabili) si applicherà una riduzione in percentuale del pari al 40% dello stesso.

Si precisa che tale riduzione tiene conto anche degli oneri che i futuri acquirenti dovranno sostenere per riattivare l'iter amministrativo della Permesso di Costruire e gli altri atti amministrativi necessari.

Pertanto il valore unitario €/mq applicato alla Superficie Complessiva di vendita per singola abitazione sarà pari a 634,16 €/mq.

## 2) URBANIZZAZIONI PRIMARIE:

Valore complessivo previsto nella Convenzione Urbanistica Rep. 894/02 del 10/10/2002 pari a 170.856,00 €.

Valore complessivo rivalutato a Ottobre 2018 pari a 216.816,26 €/mq

Percentuale delle opere già realizzate, calcolata in base ai criteri in precedenza riportati, è pari al 50% del valore previsto nella Convenzione.

Pertanto dalla stima eseguita mancano ancora da eseguire opere per un importo pari a 108.408,13 €.

Si precisa che la stima eseguita tiene conto anche delle eventuali opere di verifica necessarie per accertare le opere già eseguite, dato che ancora oggi non è stata fornita adeguata documentazione di cantiere, sia da parte della Cooperativa e sia da parte del Comune di Ozieri.

Si rileva che l'importo relativo alle Opere di Urbanizzazione ancora da eseguirsi è stato suddiviso in pari quote e portato in detrazione al valore di ogni singola abitazione.

Per maggiori dettagli si rimanda alla tabella di calcolo (All. A) allegata alla presente e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

## **VALORE TOTALE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI**

Dall'analisi di stima come sopra descritta, risulta che il valore di mercato totale del complesso immobiliare (n° 30 abitazioni) di proprietà della Coop. Azzurra in LCA – siti nel Comune di Ozieri –

P.U.C. zona "C" è pari a un totale di Euro 2.860.037,45 (euro duemilionioctocentosessantaetrentasette/45).

Si rileva che il dato di stima è riferito all'intero complesso immobiliare quindi a corpo, ancorché nella tabella di calcolo si sia dovuta eseguire la stima per singolo immobile (vedasi tabella allegata), stante la loro differenziazione piano altimetrica e composizione.

## **PARTE VII - CONCLUSIONI**

Premesso che lo stato in cui versa l'intera Lottizzazione (comprese le singole abitazioni) è ancora in fase di realizzazione e con un ITER amministrativo autorizzativo sospeso ma teoricamente ancora in essere, soprattutto con Atto di CONVENZIONE REPERTORIO N° 986 del 12/01/2004 ancora in corso di validità (che di fatto impedisce l'alienazione delle singole unità immobiliari - durata anni 99, scadenza 12/01/2103), si ritiene che nello stato di fatto e di diritto in cui versano oggi tali immobili questi non siano vendibili singolarmente.

Ciò è dovuto anche dal dover completare la lottizzazione con la realizzazione ed il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione e che le stesse devono essere completate uniformemente. Di contro, qualora gli immobili fossero ceduti singolarmente vi sarebbe poi la necessità di riunire gli acquirenti in cooperativa e/o consorzio per il completamento delle urbanizzazioni.

I singoli, così riuniti, si dovrebbero poi accollare anche gli oneri di urbanizzazione degli immobili invenduti oltreché degli acquirenti non aderenti. È evidente che la situazione diverrebbe ingovernabile con impossibilità di rendere gli immobili abitabili.

Si sottolinea che qualora non venissero completate le urbanizzazioni gli immobili non sarebbero abitabili.

Pertanto, si consiglia alla L.C.A. di vendere gli immobili in blocco.

Alla luce di quanto sopra espresso, nella redazione della presente perizia si è tenuto conto nel calcolare il valore delle proprietà immobiliari anche il dovuto decremento relativo alle incombenze da parte dei futuri acquirenti relative agli oneri legali, amministrativi, progettuali, per i collaudi, per i progettisti, etc.



**PARTE VIII - ELENCO ALLEGATI:**

**ALLEGATI FISICAMENTE ALLA PERIZIA**

- A. Tabella di Stima;
- B. Documentazione fotografica;
- C. A4 Rilievi abitazioni;

**ALLEGATI A PERIZIA – FASCICOLO A PARTE**

1. Convenzione rep. 894 del 10/10/2002;
2. Convenzione rep. 976 del 31/10/2003;
3. Convenzione rep. 986 del 12/01/2004;
4. Atto di acquisto terreni da parte della Coop. Azzurra;
5. Nota prot. 1895 del 04/02/2003 del Comune di Ozieri (prescrizioni per rilascio concessione edilizia per le opere di urbanizzazione);
6. Nota. Prot. 2899 del 21/02/2003 della Coop. Azzurra al Comune per richiesta proroga inizio lavori e concessione di contributo e anticipazione (edilizia agevolata);
7. Verbale Delibera n° 86 per accettazione proroga inizio lavori;
8. Concessione Edilizia n° 46 del 19/03/2003 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
9. Comunicazione inizio lavori opere di urbanizzazione del 27/05/2003;
10. Comunicazione inizio lavori civili abitazioni del 26/11/2003;
11. Documenti richiesta e pagamento 1° e 2° Rata del contributo e dell'anticipazione;
12. Ultimo Catasto in atti (estratto di mappa + visure) dei lotti di terreno di prop. Della Coop. Azzurra in L.C.A.
13. Documenti 2^ Variante In Sanatoria (delibere, progetti stralcio);
14. Copia a stralcio della mail Tecnico del Comune di Ozieri – inesistenza denuncia opere in C.A. in Comune;
15. Copia mail di invio disegni, al tecnico del Comune di Ozieri, rielaborati dallo scrivente a seguito rilievi immobili – stato reale –

Roma li \_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Tecnico  
Ing. Stefano Perini

*Stefano Perini*

ORDINE  
INGEGNERI  
ROMA  
1387