

TRIBUNALE DI LANUSEI

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 6/2021

CO.A.R. S.r.l.

Giudice Delegato
Dott.ssa Giada RUTILI

Curatore
Dott. Roberto DESSY

Consulente Tecnico
Ing. Davide Mario CAPRA

CONSULENZA TECNICA n. 2

**Aree edificabili site in Tortolì (NU), loc. Monte Attu - zona P.I.P.
Lotto 31 e Lotto 32 (con capannone in costruzione)**

RELAZIONE

Ing. Davide Mario CAPRA

via Costantinopoli n° 31 - 09129 Cagliari
cellulare 3351449755
davidemariocapra@gmail.com – davidemario.capra@ingpec.eu

Sommario

1. PREMESSA – OGGETTO DELLA CONSULENZA.....	3
2. OPERAZIONI PERITALI	6
3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	7
Lotto 31.....	8
Lotto 32.....	8
4. IDENTIFICAZIONE E INTESTAZIONE CATASTALE	11
Lotto 31.....	11
Lotto 32.....	13
5. PROVENIENZA E GRAVAMI	16
Lotto 31.....	16
Lotto 32.....	16
6. URBANISTICA - LICEITÀ EDILIZIA.....	17
Documentazione acquisita.....	17
Destinazione urbanistica.....	17
Liceità edilizia	19
7. VALUTAZIONE COMMERCIALE.....	24
Criteri di stima e Valori unitari	24
Stima dei terreni.....	26
Stima delle strutture prefabbricate	27

1. PREMESSA – OGGETTO DELLA CONSULENZA

Con dispositivo del 12.05.2021 l'illustrissimo Sig. Giudice Delegato Dott. Francesco ALTERIO, cui è successivamente subentrata l'illustrissima Dott.ssa Giada RUTILI, autorizzava il Curatore Dott. Roberto DESSY a nominare il sottoscritto Davide Mario CAPRA, ingegnere, quale consulente tecnico del Fallimento n° 6/2021 – CO.AR. S.r.l. L'incarico ha ad oggetto i seguenti quesiti:

A) accerti il CTU previe idonee verifiche e visure ipocatastali la reale e attuale consistenza patrimoniale di pertinenza della società CO.AR. S.r.l.

Per gli immobili di proprietà:

- a) la natura del bene, esitabilità dello stesso alla luce della attuale posizione catastale e trascrizione nei Registri Immobiliari;*
- b) la sussistenza e la consistenza catastale e reale di tutti gli immobili di pertinenza della fallita Società sia in proprietà intera che in quota parte; la esistenza di ipoteche, pignoramenti, trascrizioni di qualsiasi genere, di vincoli, servitù, usufrutti, abitazione e altro etc..*

In definitiva, dovendo accertare il Perito, o completare la sua perizia relativamente al valore di mercato attuale di ciascun immobile, completi o accerti:

- le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli e non, concernenti gli stessi immobili, lo storico catastale con commento. il possesso attuale degli stessi, l'esistenza di preliminari trascritti;*
- le vendite immobiliari della Società e comunque i trasferimenti a qualunque titolo posti in essere nei due anni anteriori alla data di fallimento ed accerti inoltre per gli immobili alienati nel biennio anteriore, la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici;*
- quali beni non siano stati venduti e quali di questi risultano da formalizzare (per questi ultimi si rendono necessari gli stessi dati richiesti con tale istanza) a norma di legge.*

Completati il Perito la Sua stima con relazione scritta delle operazioni peritali e la corredi con le opportune rappresentazioni grafiche e con tutti i documenti che riterrà più opportuni ai fini del miglior espletamento dell'incarico, nonché con il certificato storico catastale relativo agli immobili di cui si tratta con un certificato di destinazione urbanistica dei terreni, nonché certificati rilasciati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari relativi alle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro il fallito e i loro danti causa per il ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza di fallimento per ciascuno degli immobili di loro proprietà;

Accerti, infine, il Perito, le eventuali difformità di costruzione e comunque ogni e qualsiasi eventuale abuso edilizio che possa formare oggetto di sanatoria a mente della L.R. 11 ottobre 1985 n. 23, predisponendo la correlativa documentazione a corredo della domanda di sanatoria.

Verifichi inoltre il CTU la conformità dell'immobile agli elaborati progettuali ed alla planimetria catastale.

Accerti inoltre il Perito:

- se i fabbricati siano stati edificati conformi alla licenza o concessione rilasciata indicando le irregolarità eventualmente riscontrate;
- nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati successivamente alla entrata in vigore della Legge 6.8.87 N. 765 ma prima della entrata in vigore della Legge 28.2.1985 N. 47, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nella previsione di sanabilità di cui al capo IV della Legge N. 47/85;
- se nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della L. 47/85, per gli abusi edilizi eventualmente riscontrati possa essere rilasciata concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. N. 47/85;

Determini il C.T.U., in definitiva, il valore commerciale degli immobili di pertinenza tutti delle procedure, chiarendo peraltro:

1. se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti e se gli stessi potranno essere venduti;
2. se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria e se gli stessi potrebbero essere demoliti per ordine della Amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario.

B) per i lavori in corso per appalto o diretti (smaltimento rifiuti, ripristino ambientale, ripristino contro inquinamento, etc.):

Proceda il Perito a valutare l'eventuale stato di consistenza dei lavori al fine di quantificare eventuali debiti della procedura nei confronti di terze imprese appaltanti per lavori effettuati, decimi interessi, al netto di eventuali danni e more, completi gli eventuali stati di avanzamento lavori, al fine di agevolare gli incassi, determinando l'importo da assoggettare a IVA eventuale.

Controlli la sussistenza eventuale di cantieri aperti anche per ripristino ambientale e determini lo stato attuale dei cantieri e se del caso la posa in essere immediata di tutti quegli accorgimenti atti a far venire meno eventuali rischi di danni a carico del Fallimento, secondo la legge sulla sicurezza dei cantieri con spese tutte a carico della procedura, determinando inoltre il costo eventuale e le modalità per il ripristino ambientale (contro l'inquinamento, etc.);

Predisponga inoltre il CTU, qualora di necessità ai fini della successiva alienazione, il certificato APE relativo agli immobili.

C) Provveda ancora, il C.T.U., all'introduzione in Catasto delle unità immobiliari non ancora censite ed alla trascrizione della sentenza di fallimento presso la Conservatoria dei RR.II., qualora a quest'ultimo adempimento non abbiano già provveduto i curatori.

D) Verifichi eventuali problematiche sussistenti, secondo attuale normativa sulla sicurezza e operi di conseguenza al fine di evitare rischi e/o danni a carico della procedura.

E) Verifichi la sussistenza di eventuali vincoli relativi agli immobili anche nei confronti di Consorzi Industriali o di bonifica fornendo ogni informativa al riguardo.

F) Verifichi il CTU la sussistenza di rifiuti speciali negli immobili e nelle aree di pertinenza del fallimento fornendo ogni informativa al riguardo.

Determini inoltre il valore di ogni quant'altro bene che sia intestato alla Società compresi attrezzature, macchinari, mobili e automezzi previa loro individuazione preliminare all'inventariazione.

In considerazione della diversificazione tipologica e logistica dei beni immobili residuati in capo alla fallita società, costituiti da terreni edificabili a destinazione industriale, artigianale e commerciale, capannoni industriali (in corso di costruzione), appartamenti e posti auto, depositi e locali commerciali, tenuto conto delle complesse problematiche di liceità edilizia che caratterizzano l'intero compendio immobiliare residuo in capo alla fallita società, per consentire alla Curatela l'inizio delle attività di alienazione, si è proceduto a redigere perizie di stima distinte per beni omogenei.

La presente **Consulenza tecnica n° 2** riguarda la determinazione del valore commerciale di due aree di terreno site in Tortolì (NU), località *Monte Attu* - Zona P.I.P.:

- **Lotto 31 - superficie 2.496 mq;**
- **Lotto 32 - superficie 2.184 mq, con capannone in corso di costruzione.**



2. OPERAZIONI PERITALI



In data 04.06.2021 è stato effettuato un sopralluogo presso le due aree di terreno, tra loro confinanti, rilevandone la tipologia e la qualità, la posizione all'interno della zona urbanistica, la viabilità al contorno, gli accessi e la giacitura e quanto all'interno di esse vi fosse stato costruito.

In data 17.06.2021 è stato effettuato un sopralluogo finalizzato alla rilevazione dimensionale (**Ail. 1**) e fotografica (**Ail. 2**) dei due lotti e del fabbricato costruito all'interno di una di esse.

In data 18.02.2022, con ripetizione in data 05.04.2023, si è poi proceduto a un'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, estraendo l'elenco delle formalità relative alla fallita società, acquisendo gli atti di provenienza dei due terreni oggetto di stima e verificata la presenza di eventuali gravami o formalità pregiudizievoli. In **Ail. 3** si riportano le note di trascrizione, con commento, di quanto attinente alla presente Consulenza Tecnica n. 2.

Presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, sono state acquisite le visure catastali storiche dei due terreni (**Ail. 4**) ed è stata verificata la mancata giacenza di planimetrie catastali del fabbricato ivi costruito (in **Ail. 5** l'esito dell'ispezione). È stato acquisito anche l'estratto di mappa dell'area interessata (**Ail. 5.2**).

Tramite accesso agli atti del 11.06.2021, espletato in data 13.07.2021, sono stati acquisiti (**Ail. 6**) il certificato di destinazione urbanistica e gli atti autorizzativi (titoli edilizi) giacenti presso il Comune di Tortolì e si è valutato lo stato di liceità edilizia comparando l'ultimo stato assentito con quello attuale rilevato (**Ail. 8**).

Sono stati acquisiti, ancora, gli strumenti urbanistici vigenti nella zona in cui ricadono le aree e il fabbricato in corso di costruzione (**Ail. 7**).

Infine (**Ail. 9**), sono state acquisite le documentazioni funzionali alla determinazione del valore unitario dei terreni nella zona P.I.P., in particolare il regolamento comunale per l'assegnazione delle aree P.I.P. e le visure catastali (**Ail. 4.3** e **Ail. 4.4**) di alcuni terreni tutt'ora non assegnati nella stessa zona, ovvero ancora in capo al Comune di Tortolì.



3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente consulenza tecnica sono due aree di terreno confinanti tra loro, ma costituenti lotti urbanistici distinti, site in Tortolì (NU), via Fra Locci Becciu senza numero civico, localizzati all'interno della Zona Artigianale/Commerciale P.I.P. - *Piani Insediamenti Produttivi*, ad Ovest rispetto al centro abitato e alla SS125. In **All. 2.1** si rappresenta, con l'ausilio dell'applicazione *Google Earth*, la posizione del sito sul territorio e all'interno della zona P.I.P.

La zona P.I.P. dista circa 145 km da Cagliari (distanza determinata dal Municipio del capoluogo, in via Roma). Per raggiungerla, percorsa interamente la viabilità del Poetto (Lungomare Saline) e la SS 554 fino all'innesto con la "vecchia" SS125, la si percorre innestandosi nella "nuova" SS125 (SS125var), seguendo le indicazioni per Tortolì fino all'uscita di via Pirastu/SS 125dir all'altezza del km 139. Da qui si percorre la via Pirastu per circa 400 m fino ad una rotonda nella quale, prendendo la 3° uscita, si imbocca viale Santa Chiara, percorso il quale per 260 m si svolta a sinistra nel vico Fra Locci Becciu dove, dopo circa 700m, si svolta a destra nella via Fra Locci Becciu, rilevando le due aree di terreno dopo circa 150 m, sulla destra rispetto al senso di marcia.

Le due aree di terreno risultano sottoquota rispetto al piano stradale e il terreno degrada in discesa secondo la giacitura Sud Ovest - Nord Est.

Di seguito una foto rappresentativa dello stato dei luoghi (planimetria di insieme in **All.**

1.1):



Lotto 31

Il lotto 31 ha forma trapezia regolare, con la base minore quale confine sulla strada.

La base minore misura 34,00 m, quella maggiore 62,00, mentre l'altezza del trapezio misura 52,00 m. La superficie è pari a 2.496,00 mq.

Il terreno, in pendenza degradante dalla strada verso l'interno e verso il confinante Lotto 32 (risultante sulla sinistra), è ricoperto di macchia mediterranea e non è edificato.

I confini sono i seguenti:

- a Sud Ovest con la via Fra Locci Becciu, materializzato con una recinzione gradonata per seguire la pendenza della strada, costituita da una parte bassa in conglomerato cementizio armato e soprastante pannellatura metallica zincata tipo *Orsogrill*; nella parte destra del confine (guardando dalla strada), è presente un accesso carrabile ricavato tra due pilastri in cemento armato, allo stato privo di cancello e protetto da elementi prismatici in cemento armato;
- a Nord Ovest con il Lotto 32 (mappale 220), sul quale è presente la struttura del capannone in corso di costruzione; il confine non è materializzato e si rileva la parte terminale della struttura del capannone ivi in corso di costruzione;
- a Nord Est con il mappale 205 (che ha sviluppo prossimo alla ferrovia); il confine è costituito da una rete metallica apposta su paletti in calcestruzzo, allo stato attuale completamente ricoperta di vegetazione spontanea;
- a Sud Est con il mappale 222 (Lotto 30), sul quale è presente un capannone; il confine è materializzato con una muratura di conglomerato cementizio armato e soprastante pannellatura tipo *Orsogrill*.

Sulla destra rispetto all'ingresso carrabile sono presenti le predisposizioni degli allacci elettrico e idrico, con i relativi pozzetti di collegamento visibili sul marciapiede.

In **AII. 1.2** la planimetria del lotto e in **AII. 2.2** il rilievo fotografico.

*

Lotto 32

Il lotto 32 ha forma rettangolare e risulta in aderenza, sul lato corto, con il Lotto 31.

I lati misurano 42,00 m e 52,00 m, per una superficie di 2.184,00 mq.

Il terreno ha giacitura pendente dalla strada verso l'interno e, a ridosso del lato strada, per un fronte di circa 30/32 metri, è stato realizzato uno sbancamento per costituire un'area pianeggiante funzionale alla realizzazione di un fabbricato. Allo stato attuale il fronte di scavo non è stato protetto con strutture di contenimento delle terre (muri di sostegno).

All'interno dell'area è presente la struttura di un capannone artigianale in corso di costruzione, costituito dalla struttura portante in elevazione e da parte della copertura.

La struttura portante è in conglomerato cementizio armato prefabbricato, parte precompresso e parte ad armatura lenta.

Le fondazioni sono del tipo puntuale (plinti c.d. "a bicchiere"), dimensioni 1,00x1,00x1,20 m (h interna 90 cm), posati su un basamento in *magrone* di calcestruzzo.

I pilastri, in totale n. 10 (5 per lato), sono a sezione quadrata 50x50 cm, lunghezza 6,35 m (5,45+0,90), dotati di mensola superiore (h 4,00 m) per l'alloggiamento di eventuali travi portanti per carriponte.

Le travi portanti (in c.a.p.), in numero di 16, sono del tipo "Y" (altezza 81 cm) con luce pari a 24,50 m. Lo sviluppo totale delle 16 travi è di 392,00 m.

Le travi di banchina, in totale 8 (4 per lato), sono del tipo "H" (altezza 85 cm), per uno sviluppo complessivo di 83,46 m.

L'attuale piano di calpestio è costituito da terreno costipato e rullato, presente anche lateralmente.

L'altezza utile misurata dalla parte superiore dei plinti all'intradosso delle travi primarie a "Y", è di 5,68 m, mentre l'altezza utile in corrispondenza delle travi di banchina ad "H" è pari a 5,45 m.

L'altezza totale del corpo di fabbrica, misurata sempre dalla parte superiore dei plinti di fondazione, è pari a 6,90 m.

La copertura risulta realizzata solo in parte (673,94 mq) con elementi prefabbricati a sezione curva, tecnicamente detti "coppelle", posati sull'alloggiamento superiore delle travi a "Y", con un sistema integrato di montaggio. Le coppelle sono alternate da 2 o 3 *shed*, ovvero elementi trasparenti realizzati in polycarbonato ad alta densità.

L'attuale pianta del fabbricato, privo di tamponamento, ha una superficie di ingombro di 1.064,12 mq (25,50x41,73 m).

Il corpo del fabbricato risulta in aderenza ai confini Nord Ovest e Sud Est e in distacco dagli altri lati (13,10 m dalla strada e 13,40 m dal lato Nord Est).

L'involucro edilizio è privo di tamponamenti su tutti i lati.

Il piano di calpestio in terra costipata risulta rialzato, rispetto alla parte superiore dei plinti di fondazione, di circa 25 cm.

La restante parte dell'area è ricoperta di macchia mediterranea.

I confini sono i seguenti:

- a Sud Ovest con la via Fra Locci Becciu, materializzato con la stessa recinzione gradonata (base in cemento armato e pannellatura *Orsogrill*) descritta per il Lotto 31, con la differenza che non è presente un'apertura/accesso;

- a Nord Ovest con il mappale 219 (di proprietà della TURISMAR s.r.l.), sul quale è presente la struttura di un distinto capannone in corso di costruzione di simile tipologia strutturale e architettonica a quello sopra descritto, anch'esso privo di tamponatura; i piani di calpestio dei due capannoni in corso di costruzione sono complanari;
- a Nord Est con il mappale 205 (che ha sviluppo prossimo alla ferrovia); il confine è costituito da una rete metallica apposta su paletti in calcestruzzo, attualmente completamente ricoperta di vegetazione spontanea;
- a Sud Est con il Lotto 31, senza materializzazione del confine.

In **AII. 1.3** la planimetria del lotto e del capannone in corso di costruzione e in **AII. 2.3** il rilievo fotografico.



4. IDENTIFICAZIONE E INTESTAZIONE CATASTALE

Lotto 31

Attualmente l'immobile è così identificato e intestato al Catasto Terreni (visura **All.**

4.1):

Comune di	Tortolì (NU)
foglio	2
mappale	221
qualità e classe	seminativo 4
superficie	00.24.96 (2.496 mq)
reddito	dominicale € 3,22 / agrario € 3,22
intestati	CO.A.R. S.r.l. con sede in Tortolì - P.I. 01129610919 proprietà per 1/1

L'identificazione attuale deriva da **FRAZIONAMENTO del 17/04/1996 protocollo n. 36751 in atti dal 28/03/2000 (n. 17.1/1996).**

Il terreno viene introdotto al Catasto Terreni già dall'Impianto meccanografico al **04.06.1985**, con la seguente identificazione e intestazione:

Comune di	Tortolì (NU)
foglio	2
mappale	63
qualità e classe	seminativo 4
superficie	17.65.28 (176.528 mq)
reddito	dominicale £ 441.320 / agrario £ 441.320
intestati	SATTA DEMUTAS fu Andrea proprietà 1000/1000

A seguito di **FRAZIONAMENTO del 20/06/1965 protocollo n. 36724 in atti dal 28/03/2000 (n. 14.1/1965)**, il terreno viene frazionato generando i mappali 355 e 356 con conseguente variazione della superficie e del reddito:

superficie	17.24.23 (172.423 mq)
reddito	dominicale £ 451.058 / agrario £ 451.058

Invariati gli altri dati e l'intestato.

A seguito di **FRAZIONAMENTO del 26/01/1988 protocollo n. 36736 in atti dal 28/03/2000 (n. 2.1/1988)**, il terreno viene frazionato generando i mappali 357 e 358 con conseguente variazione della superficie e del reddito:

superficie	17.20.28 (172.028 mq)
reddito	dominicale £ 430.070 / agrario £ 430.070

Invariati gli altri dati e l'intestato.

A seguito di **FRAZIONAMENTO** del **20/08/1992** protocollo n. 36749 in atti dal 28/03/2000 (n. 58.1/1992), il terreno viene frazionato generando i mappali 145, 146 e 147 con conseguente variazione della superficie e del reddito:

superficie	17.16.08 (171.608 mq)
reddito	dominicale £ 429.020 / agrario £ 429.020

Invariati gli altri dati e l'intestato.

A seguito di **FRAZIONAMENTO** del **01/04/1996** protocollo n. 36750 in atti dal 28/03/2000 (n. 14.1/1996), il terreno viene frazionato generando i mappali 194 e 195 con conseguente variazione della superficie e del reddito:

superficie	13.86.55 (138.655 mq)
reddito	dominicale £ 346.638 / agrario £ 346.638

Invariati gli altri dati e l'intestato.

A seguito di **FRAZIONAMENTO** del **17/04/1996** protocollo n. 36751 in atti dal 28/03/2000 (n. 17.1/1996), il terreno viene frazionato **generando il mappale 221** e i mappali 63, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250 e 251 con conseguente costituzione del seguente identificativo:

foglio	2
mappale	221
qualità e classe	seminativo 4
superficie	00.24.96 (2.496 mq)
reddito	dominicale € 3,22 / agrario € 3,22

Invariato l'intestato.

In data **19.12.2002** a seguito di cessione per **ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 19/12/2002 protocollo n. NU0036185 Voltura in atti dal 18/03/2004 Repertorio n.: 300 Rogante: **SEGRETARIO** Sede: **TORTOLI** Registrazione: **UR** Sede: **LANUSEI** n: 952 del 20/12/2002 **ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA** (n. 230950.1/2003), varia l'intestato:

intestati	Comune di Tortoli (NU) - C.F. 00068560911	proprietà per 1000/1000
-----------	---	-------------------------

invariati gli altri dati.

In data **29.12.2003** a seguito di cessione per **ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 29.12.2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2004 Repertorio n.: 10644 Rogante: **CAPPELLINI CARMEN** Sede: **TEULADA** Registrazione: **COMPRAVENDITA** (n. 584.1/2004), varia l'intestato:

intestati	CO.A.R. s.r.l. con sede in Tortoli - P.I. 01129610919	proprietà per 1/1
-----------	--	--------------------------

Invariati gli altri dati.



Successivamente al 29.12.2003 non vi sono variazioni.

*



Lotto 32

Attualmente l'immobile è così identificato e intestato al Catasto Terreni (visura **AII**.

4.2):

Comune di	Tortoli (NU)
foglio	2
mappale	220
qualità e classe	seminativo 4
superficie	00.21.84 (2.184 mq)
reddito	dominicale € 2,82 / agrario € 2,82
intestati	CO.A.R. S.r.l. con sede in Tortoli - P.I. 01129610919 proprietà per 1/1

L'identificazione attuale deriva da *FRAZIONAMENTO del 17/04/1996 protocollo n. 36751 in atti dal 28/03/2000 (n. 17.1/1996)*.

Il terreno viene introdotto al Catasto Terreni già dall'Impianto meccanografico al **04.06.1985** con la seguente identificazione e intestazione:

Comune di	Tortoli (NU)
foglio	2
mappale	63
qualità e classe	seminativo 4
superficie	17.65.28 (176.528 mq)
reddito	dominicale £ 441.320 / agrario £ 441.320
intestati	SATTA DEMUTAS fu Andrea proprietà 1000/1000

A seguito di *FRAZIONAMENTO del 20/06/1965 protocollo n. 36724 in atti dal 28/03/2000 (n. 14.1/1965)*, il terreno viene frazionato generando i mappali 355 e 356, con conseguente variazione della superficie e del reddito:

superficie	17.24.23 (172.423 mq)
reddito	dominicale £ 451.058 / agrario £ 451.058

Invariati gli altri dati e l'intestato.

A seguito di *FRAZIONAMENTO del 26/01/1988 protocollo n. 36736 in atti dal 28/03/2000 (n. 2.1/1988)*, il terreno viene frazionato generando i mappali 357 e 358, con conseguente variazione della superficie e del reddito:

superficie	17.20.28 (172.028 mq)
reddito	dominicale £ 430.070 / agrario £ 430.070

Invariati gli altri dati e l'intestato.



A seguito di *FRAZIONAMENTO* del **20/08/1992** protocollo n. 36749 in atti dal 28/03/2000 (n. 58.1/1992), il terreno viene frazionato generando i mappali 145, 146 e 147, con conseguente variazione della superficie e del reddito:

superficie	17.16.08 (171.608 mq)
reddito	dominicale £ 429.020 / agrario £ 429.020

Invariati gli altri dati e l'intestato.

A seguito di *FRAZIONAMENTO* del **01/04/1996** protocollo n. 36750 in atti dal 28/03/2000 (n. 14.1/1996), il terreno viene frazionato generando i mappali 194 e 195, con conseguente variazione della superficie e del reddito:

superficie	13.86.55 (138.655 mq)
reddito	dominicale £ 346.638 / agrario £ 346.638

Invariati gli altri dati e l'intestato.

A seguito di *FRAZIONAMENTO* del **17/04/1996** protocollo n. 36751 in atti dal 28/03/2000 (n. 17.1/1996), il terreno viene frazionato **generando il mappale 221** e i mappali 63, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250 e 251, con conseguente costituzione del seguente identificativo:

foglio	2
mappale	220
qualità e classe	seminativo 4
superficie	00.21.84 (2.184 mq)
reddito	dominicale € 2,82 / agrario € 2,82

Invariato l'intestato.

In data **19.12.2002** a seguito di cessione per *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)* del 19/12/2002 protocollo n. NU0036185 Voltura in atti dal 18/03/2004 Repertorio n.: 300 Rogante: *SEGRETARIO* Sede: *TORTOLI* Registrazione: *UR* Sede: *LANUSEI* n: 952 del 20/12/2002 *ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA* (n. 230950.1/2003), varia l'intestato:

intestati	Comune di Tortoli (NU) - C.F. 00068560911	proprietà per 1000/1000
-----------	---	-------------------------

Invariati gli altri dati.

In data **11.12.2006** a seguito di cessione per *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)* del 11.12.2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/01/2007 Repertorio n.: 47311 Rogante: *ROSETTI GIOVANNI* Sede: *CAGLIARI* Registrazione: Sede *COMPRAVENDITA* (n. 236.1/2007), varia l'intestato:

intestati	CO.A.R. s.r.l. con sede in Tortoli - P.I. 01129610919	proprietà per 1/1
-----------	--	--------------------------

Invariati gli altri dati.

Successivamente al 11.12.2006 non vi sono variazioni.

*

Il **capannone** in corso di costruzione all'interno dell'area di terreno non risulta accatastato.

Per tale tipo di unità immobiliari sarebbe previsto l'accatastamento come categoria **F3 - Fabbricati in corso di costruzione**. Tale accatastamento, però, ha una durata variabile dai 6 ai 12 mesi, come previsto dalla Circolare 4/T del 2009 dell'Agenzia del Territorio. La durata è prorogabile, da parte dei proprietari, dietro presentazione di istanza motivata circa la mancata ultimazione dei lavori.

Nel caso in esame, dovendo rispettare tali obblighi temporali, **non si procede all'accatastamento** nell'ambito della presente procedura concorsuale gravante sul bene e di cui alla presente perizia di stima anche perché, come vedremo, **sotto il profilo della liceità edilizia la struttura è abusiva**.

*

Sotto il profilo planimetrico, l'unica planimetria esistente è rappresentata dall'Estratto di mappa (**All. 5.2**), sostanzialmente coerente con l'attuale stato dei luoghi (comparazione in **All. 8.2**).

5. PROVENIENZA E GRAVAMI

ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Lotto 31

Con **atto di compravendita** del **29.12.2003** (All. 3.2) a rogito notaio Carmen CAPPELLINI, Repertorio 10644, Raccolta 914, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Nuoro il 27.01.2004, Reg. Gen. 797, Reg. Part. 584, il Comune di Tortolì **vende** alla CO.A.R. s.r.l. la **proprietà** del terreno sito in Tortolì, identificato al Catasto Terreni al foglio 2, mappale 221, consistenza 24 are e 96 centiare.

Viene specificato che la cessione è stata effettuata al solo scopo della costruzione di un fabbricato artigianale dove sarà ubicata l'attività della società acquirente.

Prezzo in atti € 76.956,48 (NB – corrispondente ad un prezzo unitario di €/mq 30,83).

*

Lotto 32

Con **atto di compravendita** del **11.12.2006** (All. 3.3) a rogito notaio Giovanni ROSETTI, Repertorio 47311, Raccolta 24405, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Nuoro il 11.01.2007, Reg. Gen. 316, Reg. Part. 236, il Comune di Tortolì **vende** alla CO.A.R. s.r.l. la **proprietà** del terreno sito in Tortolì, identificato al Catasto Terreni al foglio 2, mappale 220, consistenza 21 are e 84 centiare.

Viene specificato (art. 2) che il trasferimento è effettuato con l'unico intento di mettere in opera un fabbricato artigianale, e la parte cessionaria si obbliga a realizzare il programma concordato con l'Amministrazione comunale nel termine massimo di due anni dalla data odierna, e che il termine si considera trascorso anche in caso di realizzazione parziale del programma.

Viene altresì specificato (sempre art. 2) che qualora la parte acquirente intendesse cedere a terzi il lotto, deve avvertire preventivamente l'Amministrazione Comunale che ne potrà autorizzare la cessione solo se il terzo subentrante dichiarerà con apposito atto unilaterale di accettare senza condizione alcuna le norme del Piano Insediamenti Produttivi, nonché quelle del Regolamento di attuazione.

Prezzo in atti € 66.197,04 (NB – corrispondente ad un prezzo unitario di €/mq 30,31).

*

ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per entrambi i terreni non sono state rinvenute iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli.

6. URBANISTICA - LICEITÀ EDILIZIA

Documentazione acquisita

Tramite l'accesso agli atti è stata acquisita la seguente documentazione.

All. 6.1 – Certificato di destinazione urbanistica

All. 6.2 – Pratica Edilizia n. 5495

- *Concessione edilizia n. 78 del 09.07.2003*
- *Elaborato 1 - Relazione tecnica*
- *Elaborato 2 - Cartografia, Piante*
- *Elaborato 3 - Sezioni, Prospetti, Calcoli*
- *Elaborato 5 - Piano Quotato e Foto*

All. 6.3 – Pratica Edilizia n. 5495/2

- *Concessione edilizia n. 68 del 13.06.2006*
- *Relazione tecnica*
- *Tavola 1 - Planimetrie*
- *Tavola 2 - Calcolo dei volumi*
- *Tavola 3 - Piante*
- *Tavola 2 - Prospetti e Sezioni*

È stata acquisita anche la seguente documentazione:

All. 7.1 – Piano Urbanistico Comunale: Norme Tecniche Attuazione (estratto significativo)

All. 7.2 – Piano Urbanistico Comunale: Tavola 14.1 – Il Quadro Conoscitivo

All. 7.3 – Report urbanistico portale UrbisMap

All. 7.4 – Approvazione piano attuativo P.I.P. 1997

All. 7.5 – Piano Regolatore Generale - estratto art. 19 Variante Zona D2 Artigianale e Commerciale (Zone P.I.P.)

*

Destinazione urbanistica

Dal C.D.U. - *Certificato di Destinazione Urbanistica* (NB - relativo al solo mappale 220, ma valido anche sul mappale 221) si rileva che le due aree ricadono nella Zona D - Zona industriale e Zona artigianale del P.U.C. - *Piano Urbanistico Comunale* del Comune di Tortolì, **Sottozona D2 Ambiti del piano per gli insediamenti produttivi - PIP**, come prevista dall'art. 36 delle N.T.A. - *Norme Tecniche di Attuazione* del P.U.C. Al proposito si veda la Tav.14.1 del P.U.C., riprodotta in estratto significativo in **All. 7.2**. In tali zone l'edificabilità è subordinata all'approvazione di specifico piano attuativo per gli insediamenti produttivi.

L'art. 36 delle N.T.A. (**All. 7.1**), infatti, così dispone:

Art.36. Sottozona D2: ambiti del piano per gli insediamenti produttivi (PIP)

1. Sono classificate zona omogenea D2 le parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti artigianali e commerciali, di deposito e di attrezzature di servizio in generale, nonché di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca ed edifici sedi istituzionali delle associazioni sindacali rappresentative degli artigiani e dei commercianti, in quanto fornitrici di servizi statuari agli associati.

2. L'edificazione è consentita soltanto dopo l'approvazione del piano per gli insediamenti produttivi o di un piano di lottizzazione convenzionata esteso ad una superficie non inferiore a due ettari.

3. La ripartizione della superficie territoriale deve rispettare i seguenti limiti:

a) superficie fondiaria e strade = max 90%;

b) spazi pubblici in cessione al Comune = min 10%;

4. L'edificazione del singolo lotto deve rispettare i seguenti limiti:

a) indice di fabbricabilità fondiario = 4,00 mc/mq con lottizzazione convenzionata o piano per insediamenti produttivi;

b) rapporto di copertura = 3/5;

c) altezza massima = mt 10,00 eccettuati i volumi tecnici che possono raggiungere altezze superiori;

d) distanze: mt 5,00 dal confine e dal filo stradale; mt 10,00 tra pareti di edifici antistanti; la distanza minima tra pareti finestrate non può comunque essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto;

e) le recinzioni sul lato stradale devono essere a giorno con un muretto di fondazione dell'altezza di mt 0,60;

f) oltre il fabbricato per l'attività artigianale, è consentito realizzare un locale per custodia il cui volume edilizio non può superare i 180 mc compresi nella volumetria complessiva;

g) sono fatte salve le norme in precedenza definite con convenzione per le zone artigianali e commerciali esistenti;

Nel nostro caso, per la Zona P.I.P. di Monte Attu, esiste il **Piano attuativo P.I.P. - Variante**, approvato con Delibera del C.C. n. 50 del 19.07.1997, pubblicata sul B.U.R.A.S. il 19.02.1998 (**All. 7.4**).

I principali parametri planivolumetrici ed edificatori del **piano attuativo**, che si rifanno alle vecchie previsioni del Piano Regolatore Generale - P.R.G., di cui si produce un estratto significativo in **All. 7.5**, sono i seguenti:

indice di edificabilità	mc/mq	3,00
rapporto di copertura del lotto		0,70
altezza massima	m	10,00

costruzione in aderenza sul confine laterale tra due lotti		consentita
distacco minimo dalle strade	m	10,00
distacco minimo dagli altri lati del lotto (se non in aderenza)	m	5,00

Da tali dati ed elementi urbanistici derivano le seguenti capacità e caratteristiche edificatorie dei due lotti:

Lotto 31

Superficie	mq 2.496,00
Volume edificabile max	mc 7.488,00
Superficie coperta max	mc 1.747,00

Lotto 32

Superficie	mq 2.184,00
Volume edificabile max	mc 6.552,00
Superficie coperta max	mc 1.528,80

In entrambi i lotti è gravante il vincolo P.A.I. - *Piano Assetto Idrogeologico*, nel quale la zona è classificata *Hg1 - rischio moderato*, che non impedisce l'edificabilità del suolo, subordinandola alla dimostrazione della non incidenza del progetto sul rischio idraulico e idrogeologico (vedi **All. 7.3**).

È altresì operante (ancora **All. 7.3**) il vincolo paesaggistico (P.P.R. - *Piano Paesaggistico Regionale Sardegna*), che comporta l'ottenimento del Nulla Osta paesaggistico secondo le procedure vigenti, con delega per il rilascio al Comune di Tortolì.

*

Liceità edilizia

Come illustrato al paragrafo 3 - *DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI*, entrambi i lotti di terreno presentano simili edificazioni sul confine a strada (recinzione con base in calcestruzzo armato e soprastante pannellatura metallica ad aria passante) e, sul solo Lotto 32, lo scheletro strutturale e parte della copertura di un capannone prefabbricato. Con la **C.E. n. 78 del 09.07.2003 - Pratica edilizia n. 5495 - (All. 6.2)** alla CO.A.R. s.r.l. venne rilasciato - **sul Lotto 31** - il permesso di costruire un **capannone da destinare ad attività produttive**, sulla base del progetto approvato a firma dell'ing. Franco PILI.

Si **osserva** che in origine il titolo edilizio era stato richiesto dalla **TURISMAR s.r.l.**, proprietaria del **Lotto 33**, aderente al Lotto 32, sul quale, all'attualità, è presente lo scheletro strutturale e parte della copertura di un capannone prefabbricato del tutto simile a quello presente nel lotto 32, di cui si tratterà nel seguito, realizzato in aderenza al lato di confine Nord Ovest del Lotto 32 stesso, costituendo una sostanziale continuità architettonica dei due fabbricati.

Nel titolo edilizio viene precisato che i lavori dovranno avere inizio entro un anno dal rilascio (scadenza 08.07.2004) e dovranno essere ultimati entro tre anni dal rilascio (scadenza 08.07.2006), salvo proroghe motivate.

Il progetto prevedeva la realizzazione di un capannone di 8 metri di altezza, di superficie coperta pari a 910,00 mq, volume 4.612,68 mc, da erigersi **in distacco dai quattro lati** (vedi Tavola 2 in All. 6.2).

Con **istanza del 08.10.2004** - prot. 10679, la CO.A.R. presenta una **richiesta** di approvazione di una variante e ampliamento della C.E. 78/2003, allegando un progetto a firma dell'ing. Andrea MURGIA. Tale progetto prevedeva la realizzazione di **due capannoni**: uno sul Lotto 31 e un secondo sul Lotto 32, da realizzarsi con un lato in aderenza.

Venne così rilasciata la **C.E. n. 68 del 13.06.2006 - Pratica Edilizia 5495/2 - (All. 6.3)**. Il titolo edilizio fu **rilasciato** *relativamente ai soli aspetti edilizi ed urbanistici, senza previa acquisizione di atti di assenso o di pareri attinenti ad altre materie normativamente tutelate, stante la competenza esclusiva del Responsabile del Procedimento Unico ad acquisire gli atti ed i pareri medesimi ai fini della formazione del provvedimento conclusivo per la Variante e l'ampliamento per la realizzazione di un capannone per attività produttive, SOLO PER LA PARTE DI FABBRICATO INSISTENTE SUL LOTTO N. 31, formato dai seguenti elaborati che si allegano alla presente per farne parte integrante e sostanziale:*

TAV. 1: Planimetrie

TAV. 2: Calcolo dei Volumi

TAV. 3: Piante

TAV. 4 Prospetti e Sezioni

Allegato A: **RELAZIONE TECNICA**.

Nel titolo edilizio viene precisato che i lavori dovranno avere inizio entro un anno dal rilascio del titolo (scadenza 12.06.2007) e dovranno essere ultimati entro tre anni (scadenza 12.06.2009), salvo proroghe motivate.

Allegato alla concessione edilizia, in quanto parte integrante e sostanziale della stessa, vi è il **Provvedimento n. 1240 del 16.06.2006 prot. 4549** a firma del R.U.P. ing. Mauro CERINA (All. 6.3). Vi si legge che (...) *In base alle determinazioni delle Amministrazioni competenti pervenute è assentita la variante con ampliamento di un capannone per attività produttive, per parte di un fabbricato insistente sul lotto n. 31 del P.I.P. a Tortoli, come da progetto redatto dall'ing. Murgia Andrea (...).* La realizzazione (...) è condizionata all'ottenimento del parere favorevole preventivo dei Vigili del fuoco sulla conformità del progetto alla normativa tecnica nonché ai criteri generali di sicurezza e protezione antincendi.

Analizzando gli elaborati progettuali a firma dell'ing. Andrea MURGIA si rileva come nel Lotto n. 31 il fabbricato oggetto dell'originaria concessione edilizia del 2003 era stato traslato, prevedendo un lato in aderenza con il confinante Lotto n. 32, mentre gli altri lati della struttura erano previsti in distacco dai confini.

Sul Lotto n. 32 era previsto un ulteriore capannone con un lato in aderenza, e dunque in continuità architettonica con quello del Lotto n. 31, mentre gli altri tre lati erano previsti in distacco dai confini.

La recinzione a strada, non rappresentata negli elaborati grafici, viene descritta nella *Relazione tecnica* come un manufatto avente base in conglomerato cementizio armato (altezza 50 cm) e soprastante grigliato metallico ad aria passante (altezza 2,50 m), mentre sui lati di confine con gli altri lotti era prevista una muratura di altezza 3 metri.

Per **entrambi i Lotti 31 e 32**, come illustrato al capito 3) - *DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI*, è stata rilevata l'avvenuta realizzazione di una **recinzione sul lato alla via Fra Locci Becciu**, avente basamento in conglomerato cementizio armato e soprastante pannellatura metallica zincata tipo *Orsogrill*.

Sul solo Lotto n. 32 è stata rilevata l'avvenuta costruzione della **struttura e di parte della copertura di un capannone**, edificato con un lato geometricamente in aderenza al confine con il Lotto n. 31 ed un altro in aderenza al confine con il Lotto n. 33.

Sul **Lotto n. 31**, infine, sul lato di confine con il Lotto 30, il confine è stato materializzato con una **recinzione in cemento armato e soprastante pannellatura metallica** (Orsogrill).

Per valutare lo stato di liceità edilizia di quanto costruito occorre preliminarmente prendere atto che **l'efficacia temporale della C.E. 68 del 13.06.2006 è spirata**.

Conseguentemente, **tutto quanto era stato autorizzato ma non realizzato non può essere completato** e, per edificare (anche completando quanto esistente), sarà necessario procedere all'inoltro di una **nuova istanza di permesso di costruire**, **nel rispetto delle attuali previsioni urbanistiche ed edilizie**.

Quanto al **Lotto n. 31**, le due opere realizzate, ovvero la recinzione a strada (seppure priva di cancello) e la recinzione in cemento armato con grigliato soprastante sul confinante Lotto n. 30 sono coerenti con quanto previsto nel titolo edilizio. Il soggetto cui verrà eventualmente assegnato il lotto dovrà dunque rappresentare, come stato attuale, quanto eseguito, segnalando il titolo edilizio autorizzativo (C.E. 68/2006).

Quanto al **Lotto n. 32**, **la recinzione e la parte di capannone eseguita** (fondazioni, struttura in elevazione, parte della copertura) sono da ritenersi **abusivi in quanto il titolo edilizio rilasciato era relativo all'edificazione sul solo Lotto 31**.

Verosimilmente, il permesso di costruire rilasciato nel giugno del 2006, richiesto anche per il Lotto 32 quale ampliamento, non fu esteso a tale lotto poiché al momento

dell'istanza e del rilascio della concessione il Lotto n. 32 non era ancora in proprietà della CO.A.R., che lo **acquistò solo successivamente** (dicembre del 2006).

Le opere eseguite non **possono essere sanate tramite Accertamento di doppia conformità**, poiché **non conformi planivolumetricamente alle previsioni urbanistiche vigenti sia al momento della loro realizzazione, sia al momento della richiesta**, che si assume necessariamente all'attualità, consistenti in entrambi i casi nelle prescrizioni del **Piano Attuativo P.I.P. Monte Attu**, tutt'ora in vigore.

Di seguito la tabella comparativa planivolumetrica tra lo stato attuale e le previsioni planivolumetriche ed edificatorie, ipotizzando anche lo stato virtuale del capannone con il tamponamento montato (ipotizzato di spessore 20 cm):

	limiti PIP	esistente	differenza	diff. %
superficie lotto	2.184,00	2.184,00		
superficie coperta (senza tamponamento)	1.528,80	1.064,12	-464,68	
superficie coperta (con tamponamento 20 cm)	1.528,80	1.091,17	-437,63	
altezza totale	10,00	6,90	-3,10	
altezza urbanistica (intradosso copertura)		6,49		
volume totale virtuale (senza tamponamento)	6.552,00	6.906,14	354,14	5,41%
volume totale virtuale (con tamponamento)	6.552,00	7.081,69	529,69	8,08%

Come si rileva, salvo diversa interpretazione del Settore Edilizia Privata del Comune di Tortolì, la differenza volumetrica ipoteticamente conseguibile, considerata all'attualità (senza il tamponamento) e anche a lavori completati (con il tamponamento), è maggiore di quella massima consentita e, nel caso in esame, è pure **superata la tolleranza del 2%** prevista dall'art. 34bis del D.P.R. 380/2001, che **non sarebbe comunque applicabile** in quanto **invocabile solo per opere eseguite in vigenza di titolo edilizio**.

In considerazione di tutto quanto sopra lo scrivente, con criterio di prudenza, deve prevedere **lo smontaggio dell'opera eseguita abusivamente** anche in riferimento alla circostanza, non secondaria, che l'opera eseguita, come ben illustrato nel progetto approvato nel 2006 (NB - ma i cui lavori sono stati autorizzati solo sul Lotto 31), **era da ritenersi integrata con gli altri capannoni e fabbricati previsti sui Lotti n. 33 e n. 31** e non si ritiene di dover "obbligare" l'eventuale assegnatario all'esecuzione di un capannone integrato, quantomeno al Lotto 33 (TURISMAR s.r.l.).

Pertanto, di seguito viene stimato il costo per lo smontaggio delle strutture eseguite con recupero parziale (plinti, pilastri, travi primarie, travi di bordo e copertura) delle stesse per eventuale cessione a terzi, tra cui gli eventuali assegnatari dei lotti, il cui **valore sarà stimato nel seguito**.

Costo smontaggio e accatastamento in sito

Nolo a caldo autogrù portata 30 tonn, gg 4 x €/g 1.200,00	€	4.800,00
Manodopera specializzata, n. 5 x €/ora 35,00 x ore 8 x gg 5	€	7.000,00
Acquisto strutture e inserti per stoccaggio elementi, a corpo	€	500,00
Decespugliamento e sistemazione area, a corpo	€	700,00
Totale (IVA esclusa)	€	13.000,00

*

Oltre a tali costi, sarà necessario procedere, **per ciascun Lotto**, all'inoltro di una pratica di **Accertamento di conformità tramite procedura SUAPE**, per sanare l'avvenuta esecuzione delle recinzioni.

Il costo di tale attività, da svolgersi con l'ausilio di tecnico qualificato e abilitato, si stima in **€ 2.000,00** per ciascun Lotto.

7. VALUTAZIONE COMMERCIALE

Criteri di stima e Valori unitari

Per la determinazione del **valore commerciale dei terreni** è stato adottato il criterio “sintetico comparativo a valore di mercato”, secondo il quale il valore commerciale del bene si ottiene moltiplicando la superficie commerciale per il valore di vendita unitario di beni simili, determinato tramite indagine di mercato.

Per l'area in esame, **facente parte di una zona P.I.P.**, ovvero una tipologia di area espropriata e urbanizzata dal Comune per la cessione in proprietà a concessionari privati, esclusivamente per l'espletamento delle attività artigianali e commerciali ivi previste, la **valutazione non può prescindere dai valori unitari** di cessione originari ma, soprattutto, da **quelli attuali applicati dal suddetto Comune**.

Tale criterio si fonda anche su un elemento di valutazione oggettivo e non trascurabile, ovvero che la zona P.I.P. di *Monte Attu* non è stata interamente assegnata.

Come ben visibile dalle foto aeree in **All. 2.1**, diversi lotti sono ancora liberi e, pertanto, suscettibili di assegnazione da parte del Comune.

Al proposito, con riferimento all'estratto di mappa in **All. 5.2**, i lotti identificati al foglio 2 mappale 212 (superficie 5.016 mq, visura in **All. 4.3**) e mappale 238 (superficie 1.895 mq, visura in **All. 4.4**) sono ancora intestati al Comune di Tortolì, che ne potrebbe decidere l'assegnazione sulla base dei criteri previsti nel regolamento in **All. 9.1** (vedi seguito). Altri lotti, ancora, seppure assegnati a terzi, sono ineditati.

In definitiva, il prezzo di riferimento può essere esclusivamente quello applicato dal Comune di Tortolì, con l'applicazione di una serie di correttivi per adeguare tale prezzo alle caratteristiche intrinseche dei due lotti.

Dal *Regolamento per l'assegnazione e la gestione delle aree comprese nei piani per insediamenti produttivi (P.I.P.)* (**All. 9.1**), allegato alla Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del **29.05.2020**, all'art. 14 viene indicato il valore unitario della cessione del diritto di proprietà, referito al marzo 2020, pari a **€/mq 28,85**.

L'art. 14 precisa che il Comune si riserva la facoltà di rivalutare annualmente, con deliberazione del Consiglio Comunale, il prezzo di cessione secondo l'indice ISTAT del costo della vita per le famiglie degli operai e degli impiegati.

Lo scrivente ha proceduto al calcolo della rivalutazione ISTAT al gennaio 2023 (**All. 9.2**), ottenendo un **valore unitario** della cessione del diritto di proprietà (gennaio 2023) pari a **€/mq 33,26**. Tale prezzo unitario rappresenta il valore dei terreni in zone P.I.P. applicabile dal Comune di Tortolì.

Per completezza di ragionamento, dall'esame degli atti di compravendita risultano i seguenti valori:

Lotto 31 - atto compravendita anno 2003 (All. 3.2)

Prezzo	€	76.956,48
Superficie	mq	2.496
Prezzo unitario	€/mq	30,83

Lotto 32 - atto compravendita anno 2003 (All. 3.3)

Prezzo	€	66.197,04
Superficie	mq	2.184
Prezzo unitario	€/mq	30,31

*

Il valore unitario da adottare, come accennato, deve tenere poi conto delle caratteristiche intrinseche dei lotti, quali, primariamente, la posizione sul territorio e la giacitura del terreno, incidenti in maniera significativa sui costi di realizzazione delle strutture nelle aree artigianali - commerciali - industriali.

Nel caso in esame, la posizione sul territorio è particolarmente favorevole in quanto i lotti sono a ridosso e ben collegati all'importante arteria viaria SS125 e al porto di Arbatax.

La giacitura del terreno, invece, **non si ritiene ottimale**. Entrambi i lotti hanno una giacitura in significativa pendenza che impone, per la realizzazione dei fabbricati, l'esecuzione di movimenti terra importanti (scavi di sbancamento e livellamento) e la costruzione di strutture di contenimento (muri di sostegno), aumentando il costo di costruzione. Un esempio di ciò lo si rileva nelle foto del Lotto 32 (**All. 2.3**), nel quale sono stati già realizzati gli sbancamenti in corrispondenza del confine sulla via Fra Locci Becciu. Il terreno del Lotto 31, invece, in pendenza anch'esso, non è stato sistemato ed il costo di costruzione sarà maggiore di quello del Lotto 32.

Si deve poi tenere conto della presenza delle opere, suscettibili di mantenimento, realizzate nei due lotti, quali le recinzioni a strada e, per il solo Lotto n. 32, come detto, gli scavi di sbancamento.

L'assenza di titolo edilizio, invece, non si ritiene un elemento di valutazione incidente nella stima, poiché il prezzo adottato è specificamente relativo all'**area libera e urbanizzata ma priva di titolo edilizio**.

Ultimo elemento di valutazione è la bassa richiesta di terreni a destinazione artigianale e commerciale, ben evidenziata dalla sussistenza di terreni ancora ineditati e invenduti nell'area e nella più ampia zona dell'Ogliastra.

Sulla base degli elementi estimativi sopra illustrati si ritiene di adottare i seguenti valori unitari:

Lotto 31

Prezzo unitario	€/mq	26,60
-----------------	------	-------

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 32

Prezzo unitario

ASTE
GIUDIZIARIE®

€/mq 28,30

Ai valori dei terreni ottenuti moltiplicando il valore unitario per la superficie, verranno detratti gli oneri da sostenere per regolarizzare le opere eseguite e ricondurre così a conformità edilizia e urbanistica lo stato dei luoghi attuale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stima dei terreni

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 31

Superficie	mq	2.496,00
Valore unitario	€/mq	26,60
Valore lotto regolarizzato	€	66.393,60
A detrarre costo regolarizzazione edilizia (pratica SUAPE)	€	- 2.000,00
Valore commerciale attuale	€	64.393,60
Valore commerciale Lotto 31 in cifra tonda	€	64.000,00

Lotto 32

Superficie	mq	2.184,00
Valore unitario	€/mq	28,30
Valore lotto regolarizzato	€	61.807,20
A detrarre costi smontaggio capannone	€	- 13.000,00
A detrarre costo regolarizzazione edilizia (pratica SUAPE)	€	- 2.000,00
Valore commerciale attuale	€	46.807,20
Valore commerciale Lotto 32 in cifra tonda	€	47.000,00

Qualora si volesse procedere all'alienazione congiunta dei due Lotti a medesimo soggetto, il valore commerciale relativo agli stessi considerati "unico lotto urbanistico" sarebbe pari alla somma dei due diminuita di una percentuale del 10%, come di seguito esposto:

Valore Lotto 31	€	64.000,00
Valore Lotto 32	€	47.000,00
Sommano	€	111.000,00
A detrarre 15%	€	- 11.100,00
Sommano	€	99.900,00
Valore commerciale Lotti 31 e 32 in unica vendita (in c.t.)	€	100.000,00

*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stima delle strutture prefabbricate

Oltre al valore dei terreni si stima il valore delle strutture prefabbricate che, una volta smontate, sono rimontabili sul posto (NB - secondo planivolumetrie assentite nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche) o vendibili sul mercato eventualmente anche per montaggio in altri siti.

Sulla base dei rilievi dimensionali eseguiti e dei prezzi medi dei prefabbricati rilevabili su piazza Sardegna, di seguito si calcola il valore delle strutture da intendersi stoccate sul posto, applicando un degrado per lo stato d'uso e la vetustà conseguente all'esposizione agli agenti atmosferici ed all'avvenuta posa.

Plinti - n. 10 x €/cad 1.357,00	€ 13.570,00
Pilastrini - m 63,50 x €/m 261,00	€ 16.573,50
Travi a "Y" - m 392,00 x €/m 356,00	€ 139.552,00
Travi a "H" - m 83,46 x €/m 377,00	€ 31.464,42
Pannelli copertura - mq 673,94 x €/mq 109,00	<u>€ 73.459,46</u>
Sommano	€ 274.619,38
A detrarre degrado per stato d'uso e vetustà il 40%	<u>€ - 109.847,75</u>
Sommano	€ 164.771,63
Valore strutture in cifra tonda	€ 165.000,00

Cagliari, 11.04.2023

il Perito estimatore

Ing. Davide Mario Capra