

TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA
SEZIONE FALLIMENTARE



Concordato Preventivo [REDACTED]

**Relazione di consulenza Tecnica relativa al
processo di verifica della congruità dei valori dei
beni immobili e mobili assunti**



Giudice Delegato:

Dott.ssa Costanza Teti

Consulente Tecnico:

Ing. Gianmarco Pilo



CTU - ING. GIANMARCO PILO - VIA DEI CONVERSI N°1 - 09129 CAGLIARI

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

INDICE

1. Premessa	5
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza	7
3. Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie	8
3.1. Premessa	8
3.2. Situazione ipotecaria della ditta concordataria	8
3.3. Tabelle riassuntive	17
3.4. Conclusioni	18
4. Verifica della congruità dei valori dei beni immobili e mobili assunti in seno alla perizia redatta dagli esperti incaricati dalla debitrice	19
4.1. Premessa metodologica e precisazioni preliminari	19
4.2. Lotto 1 – “Capannone commerciale ubicato in Olbia via Marocco snc, Zona Industriale”	21
4.2.1. Inquadramento urbanistico	21
4.2.2. Descrizione del complesso edilizio.....	50
4.2.3. Individuazione catastale del complesso edilizio	51
4.2.4. Storia ipotecaria del complesso di immobili	52
4.2.5. Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità	53
4.2.6. Presenza di gravami	53
4.2.7. Analisi della consistenza del complesso immobiliare	54
4.2.8. Stima secondo il metodo della comparazione diretta	55
4.2.8.1. Premessa	55
4.2.8.2. Metodologia di stima	55
4.2.8.2.1. Criteri E Metodologie Estimative	55
4.2.8.2.2. Metodologie Di Stima Adottate E Scelte Teoriche	58
4.2.8.3. Metodo Sintetico Comparativo	59
4.3. Lotto 2 – “Terreno edificabile ubicato in Olbia, via Marocco Snc. Zona Industriale”	63
4.3.1. Inquadramento urbanistico	63
4.3.2. Descrizione del complesso edilizio.....	65
4.3.3. Individuazione catastale del complesso edilizio	66
4.3.4. Storia ipotecaria del complesso di immobili	66
4.3.5. Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità	66
	2

4.3.6.	Presenza di gravami	67
4.3.7.	Analisi della consistenza del complesso immobiliare	67
4.3.7.1.	Stima secondo il metodo della comparazione diretta	68
4.4.	Lotto 3 – “Centro Commerciale ubicato in Olbia, via Aldo Moro, 260”	70
4.4.1.	Inquadramento urbanistico	70
4.4.2.	Descrizione del complesso edilizio.....	97
4.4.3.	Individuazione catastale del complesso edilizio	99
4.4.4.	Storia ipotecaria del complesso di immobili	99
4.4.5.	Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità	100
4.4.6.	Presenza di gravami	100
4.4.7.	Analisi della consistenza del complesso immobiliare	101
4.4.7.1.	Stima secondo il metodo della comparazione diretta	102
4.5.	Lotto 4 – “Capannone commerciale ubicato in Sassari, via Predda Niedda Strada 41, Snc, Zona Industriale Predda Niedda”	106
4.5.1.	Inquadramento urbanistico	106
4.5.2.	Descrizione del complesso edilizio.....	122
4.5.3.	Individuazione catastale del complesso edilizio	124
4.5.4.	Storia ipotecaria del complesso di immobili	124
4.5.5.	Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità	125
4.5.6.	Presenza di gravami.....	125
4.5.7.	Analisi della consistenza del complesso immobiliare	126
4.5.7.1.	Stima secondo il metodo della comparazione diretta	127
4.6.	Lotto 5 – “Terreno edificabile ubicato in Loiri Porto san Paolo, Zona di espansione di Loiri”	130
4.6.1.	Inquadramento urbanistico	130
4.6.2.	Descrizione del complesso edilizio.....	150
4.6.3.	Individuazione catastale del complesso edilizio	151
4.6.4.	Storia ipotecaria del complesso di immobili	151
4.6.5.	Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità	151
4.6.6.	Presenza di gravami	152
4.6.7.	Analisi della consistenza del complesso immobiliare	152
4.6.7.1.	Stima secondo il metodo della comparazione diretta	153
5.	Sintesi dei risultati	155

5.1.	Premessa	155
5.2.	Lotto 1	155
5.3.	Lotto 2	156
5.4.	Lotto 3	156
5.5.	Lotto 4	157
5.6.	Lotto 5	157
6.	I Beni Mobili	158
6.1.	Premessa	158
6.2.	Nozioni teoriche di estimo aziendale	158
6.3.	Prassi metodologica e criteri di stima	160
6.4.	Inventario degli arredi e delle attrezzature	163
7.	Conclusioni	168



1. Premessa

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Costanza Teti, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via dei Conversi n. 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 5979, fui nominato Perito Stimatore delle attività mobiliari e immobiliari in supporto alla procedura di redazione della proposta di piano per il concordato preventivo della società [REDACTED] I.", a seguito del formale conferimento d'incarico da parte

In tali circostanze mi veniva conferito il seguente incarico, in relazione ai beni immobili e mobili di proprietà della ditta:

- 1) *proceda alla verifica della congruità dei valori dei beni immobili e mobili assunti in seno alla perizia redatta dagli esperti incaricati dalla debitrice.*

la presente relazione di perizia riguarderà sia la parte valutativa immobiliare del patrimonio della ditta concordataria che, anche se in maniera sommaria, quella mobiliare. Come meglio nel dettaglio puntualizzato le analisi di congruità ricomprese all'interno delle presenti pagine debbono essere intese come "analisi di congruità dei valori economici immobiliari assunti" da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta concordataria. Per quanto sopra le conclusioni raggiunte nelle presenti analisi devono fare riferimento a quanto già agli atti della procedura e redatto a suo tempo

Lo scrivente, all'interno delle operazioni peritali ha svolto una serie di attività ispettive che saranno nelle prossime pagine poste alla base delle conclusioni raggiunte nei paragrafi riassuntivi conclusivi. La documentazione raccolta in fase ispettiva viene comunque proposta all'interno della presente relazione di perizia e predisposta all'interno di appositi allegati utili al supporto di quanto elaborato.

Da tale punto di vista lo scrivente ha raccolto all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica le immagini acquisite durante i sopralluoghi effettuati. Al fine di fornire riscontro circa la presenza di eventuali vincoli all'interno dell'Allegato B – Documentazione Usi Civici lo scrivente ha riportato i tabulati delle terre vincolate dall'uso civico per i comuni di pertinenza dei Lotti di interesse. All'interno dell'Allegato C – Documentazione catastale sono state invece riportate tutte le visure storiche utilizzate da parte dello scrivente per individuare univocamente i Lotti e definire i confini di ulteriore ispezione ipotecaria. Da tale ultimo punto di vista lo scrivente ha raccolto l'idonea documentazione all'interno dell'Allegato D – Ispezioni ipotecarie.

Lo scrivente non ha svolto accessi agli atti presso gli enti locali di competenza e finalizzati alla raccolta degli stadi progettuali approvati relativi ai diversi immobili. Tale documentazione è stata direttamente fornita da parte della ditta debitrice e raccolta all'interno dell'Allegato E – Documentazione amministrativa. Da tale punto di vista lo scrivente resta sin d'ora a disposizione della procedura per qualsiasi approfondimento dovesse rendersi necessario nel merito. Ulteriormente lo scrivente ha raccolto all'interno dell'Allegato F – Atti di provenienza i rogiti notarili con i quali la ditta debitrice è entrata in legittimo possesso degli immobili facenti parte del proprio patrimonio.

Di quanto sopra elencato lo scrivente ha inteso suddividere la documentazione direttamente in lotti, ovvero:

- Lotto 1: Capannone commerciale Olbia via Marocco Z.I.;
- Lotto 2: Terreno edificabile Olbia via Marocco Z.I.;
- Lotto 3: Centro commerciale Olbia viale Aldo Moro. 260;
- Lotto 4: Capannone commerciale Sassari Z.I. Predda Niedda;
- Lotto 5: Terreno edificabile Loiri Porto San Paolo, Zona di espansione edilizia di Loiri;

Tale suddivisione verrà comunque mantenuta nel seguito della presente relazione di perizia al fine di facilitarne la fruizione attraverso la suddivisione in appositi capitoli dedicati ai singoli Lotti.

Quanto nel presente capitolo accennato verrà nel dettaglio approfondito alle pagine seguenti, frutto delle analisi svolte sui luoghi, sui documenti reperiti e su quelli forniti da parte della ditta debitrice all'interno delle operazioni peritali.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 22/02/2021, presso lo studio professionale dello scrivente perito, sito in via dei Conversi n°1 a Cagliari. A partire dalla data sopra individuata lo scrivente C.T.U. ha provveduto all'analisi della documentazione trasmessa da parte della ditta concordataria, e riguardante la Perizia di Stima di parte, prodotta dalla ditta in epigrafe in fase di ammissione al Concordato Preventivo.

Le operazioni peritali sono procedute nei giorni successivi sempre presso lo studio professionale dello scrivente C.T.U.. In tale periodo lo scrivente ha provveduto ad effettuare le prime indagini catastali e ipotecarie, utili a definire una preliminare ricognizione in merito alla consistenza del patrimonio immobiliare nella disponibilità della ditta concordataria [REDACTED]. In data 26/03/2021 lo scrivente ha provveduto ad effettuare un primo sopralluogo alla presenza del Professionista Attestatore e di un delegato della ditta concordataria. All'interno di tale sopralluogo è stato effettuato un accesso presso una parte del complesso edilizio identificato all'interno della relazione di perizia prodotta da parte della ditta concordataria come Lotto 1. Più precisamente è stato ispezionato il complesso edilizio commerciale sito nella Zona Industriale di Olbia, via Marocco S.n.c. In tale occasione sono stati visionati i fabbricati e gli impianti in essi presenti. Ulteriormente è stata verificata la documentazione già contenuta nella relazione di perizia prodotta da parte della ditta concordataria in fase di ammissione alla procedura e relativa alla documentazione catastale. Nella medesima data lo scrivente ha visionato, nel seguito della mattinata, il terreno edificabile ubicato sempre nella Zona Industriale di Olbia e di cui al Lotto 2. Tale terreno risulta essere posizionato accanto al complesso edilizio di cui al Lotto 1. Nel seguito della mattinata lo scrivente ha provveduto ad ispezionare l'immobile di cui al Lotto 3, ovvero il centro commerciale ubicato alla via Aldo Moro 260. Nella parte finale della giornata lo scrivente ha provveduto ad ispezionare l'immobile di cui al Lotto 5, ovvero il terreno edificabile sito in area di espansione del Comune di Loiri Porto San Paolo. All'interno dei sopralluoghi effettuati lo scrivente raccoglieva ogni elemento necessario alla redazione della presente relazione di perizia.

In data 02/04/2021 lo scrivente, accompagnato da un delegato della ditta concordataria, ha visitato l'immobile di cui al Lotto 4, ovvero il complesso edilizio commerciale sito nella Zona Industriale di Predda Niedda a Sassari.

Nei giorni successivi lo scrivente procedeva alla raccolta degli elementi necessari alla compiuta descrizione della situazione catastale, amministrativa, urbanistica, ipotecaria del patrimonio immobiliare della ditta concordataria. Di tali acquisizioni verrà fornito ampio riscontro alle pagine seguenti.

3. Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie

3.1. Premessa

All'interno del presente capitolo lo scrivente provvederà alla verifica della presenza di ulteriori ed eventuali ipoteche iscritte successivamente alla relazione di perizia prodotta da parte della ditta concordataria. Al fine di raggiungere tale scopo e disegnare un quadro oggettivo ed affidabile in rapporto a quanto richiesto da parte del Professionista Attestatore lo scrivente provvederà a riportare nel seguente paragrafo quanto in capo ai diversi immobili.

Successivamente lo scrivente provvederà a rappresentare i cambiamenti intercorsi tra il periodo di redazione della perizia già agli atti della procedura ed i giorni nostri. Quanto sopra verrà meglio organizzato ed esposto attraverso l'ausilio di alcuni quadri tabellari riassuntivi.

3.2. Situazione ipotecaria della ditta concordataria

Come accennato al paragrafo precedente si riporta nel seguito quanto analizzato dallo scrivente relativamente alla ditta concordataria. Al fine di fornire adeguato riscontro a quanto in oggetto è stata effettuata una verifica con la Partita Iva [REDACTED] intestata alla ditta "[REDACTED]" presso l'Agenzia delle Entrate al fine di rilevare le Iscrizioni e/o Trascrizioni pregiudizievoli che riguardassero gli immobili in esame ed è stato rilevato che sono presenti elementi unicamente nelle Conservatorie di Sassari e di Tempio Pausania. Tale risultato è stato effettuato a partire dall'ispezione nazionale effettuata.

Lo scrivente ha poi effettuato l'ispezione della ditta presso la Conservatoria di Sassari e, successivamente, quella presso la Conservatoria di Tempio Pausania. Per ciò che riguarda l'ispezione effettuata presso la Conservatoria di Sassari sono risultate cinque trascrizioni che nel seguito si riportano.

1° NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascrizione n°5098 del 20 maggio 2011 alla Casella n°7753

Titolo Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili Tribunale Civile di Sassari del 02 marzo 2011

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari a 1/3 dell'abitazione in comune di Uri (SS) via D. Alighieri, 10 censito in Catasto Fabbricati al Foglio 17 Particella 194

2° NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE DOMANDA GIUDIZIALE

Trascrizione n°7013 del 07 luglio 2011 alla Casella n°10455

Titolo Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione Tribunale Civile di Sassari del 16 giugno 2011

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari a 1/1 dell'abitazione in comune di Sassari (SS) via Genova, 51 censito in Catasto Fabbricati al Foglio 126 Particella 31 Sub. 2

3° NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°25 del 05 gennaio 2015 alla Casella n°29

Titolo Atto a rogito Notaio in Tempio Pausania Dott. Fabio Papaccio del 12 dicembre 2014

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del fabbricato manifatturiero in comune di Sassari (SS) Località Z.I. Predda Niedda censito in Catasto Fabbricati al Foglio 104 Particella 1238 Sub. 13, di 603 mq

4° NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO IPOTECA PER ADDEBITO ESECUTIVO

Iscrizione n°1755 del 27 settembre 2017 alla Casella n°12249

Titolo Ipoteca Riscossione – ruolo e avviso di addebito esecutivo

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del fabbricato manifatturiero in comune di Sassari (SS) Località Z.I. Predda Niedda censito in Catasto Fabbricati al Foglio 104 Particella 1238 Sub. 13, di 603 mq

5° NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO IPOTECA GIUDIZIALE DA DECRETO INGIUNTIVO

Iscrizione n°1885 del 08 ottobre 2019 alla Casella n°14199

Titolo Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Tribunale di Bologna Repertorio 5468 del 16/10/2018

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del fabbricato manifatturiero in comune di Sassari (SS) Località Z.I. Predda Niedda censito in Catasto Fabbricati al Foglio 104 Particella 1238 Sub. 13, di 603 mq

Per ciò che riguarda l'ispezione effettuata presso la Conservatoria di Tempio Pausania sono risultate diciannove trascrizioni che nel seguito si riportano.

6° NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1525 del 03 aprile 1989 alla Casella n°2017

Titolo Atto a rogito Notaio in Olbia Dott. Gianfranco Giuliani del 17 marzo 1989

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del Terreno in Comune di Olbia (O-T) viale Aldo Moro censito in Catasto Terreni al Foglio 31 Particella 1072, di 3.100,00 mq

7° NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO IPOTECA VOLONTARIA A CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscrizione n°1074 del 30 ottobre 1991 alla Casella n°7364

Titolo ipoteca volontaria a concessione a garanzia di finanziamento, atto notarile pubblico notaio Luigi D'Alessandro del 10 ottobre 1991

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del Terreno in Comune di Olbia (O-T) viale Aldo Moro censito in Catasto Terreni al Foglio 31 Particella 1072, di 3.100,00 mq

Nota con Annotazione n. 190 del 13/02/1997 è avvenuta la CANCELLAZIONE TOTALE dell'iscrizione contro

8° NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO PRIVILEGIO DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscrizione n°1075 del 30 ottobre 1991 alla Casella n°7365

Titolo privilegio speciale industriale derivante da concessione a garanzia di finanziamento, atto notarile pubblico notaio Luigi D'Alessandro del 10 ottobre 1991

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del Terreno in Comune di Olbia (O-T) viale Aldo Moro censito in Catasto Terreni al Foglio 31 Particella 1072, di 3.100,00 mq

Nota con Annotazione n. 191 del 13/02/1997 è avvenuta la CANCELLAZIONE TOTALE dell'iscrizione contro

9° NOTA DI TRASCRIZIONE CONTRO ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°216 del 13 gennaio 1994 alla Casella n°244

Titolo Atto a rogito Notaio in Olbia Dott. Gianfranco Giuliani del 29 dicembre 1993

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del Terreno in Comune di Olbia (O-T) viale Aldo Moro censito in Catasto Terreni al Foglio 31 Particella 1072, di 3.100,00 mq

Nota è la vendita della parte del primo piano del rustico di viale Aldo Moro all'epoca in costruzione

10° NOTA DI TRASCRIZIONE CONTRO ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°2680 del 18 giugno 1997 alla Casella n°3831

Titolo Atto a rogito Notaio Dott. Vincenzo Pistilli in La Maddalena del 04 giugno 1997

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del Fabbricato in Comune di Olbia (O-T) censito in Catasto Fabbricati al Foglio 31 Particella 2711 Sub. 11

11° NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°7500 del 27 dicembre 1999 alla Casella n°10674

Titolo Atto a rogito Notaio in Olbia Dott. Gianfranco Giuliani del 20 dicembre 1999

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del Terreno in Comune di Olbia (O-T) censito in Catasto Terreni al Foglio 32 Particella 74, di 4.500,00 mq e al Foglio 32 Particella 422, di 474,00 mq

12° NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°217 del 11 gennaio 2001 alla Casella n°281

Titolo Atto a rogito Notaio in Olbia Dott. Gianfranco Giuliani del 28 dicembre 2000

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del Terreno in Comune di Olbia (O-T) censito in Catasto Terreni al Foglio 32 Particella 421, di 5.288,00 mq

13° NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°4765 del 06 agosto 2001 alla Casella n°6666

Titolo Atto a rogito Notaio in Olbia Dott. Gianfranco Giuliani del 27 luglio 2001

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del Terreno in Comune di Olbia (O-T) censito in Catasto Terreni al Foglio 32 Particella 1553, di 124,00 mq; Foglio 32 Particella 1154, di 1.145,00 mq; Foglio 32 Particella 1557, di 54,00 mq; Foglio 32 Particella 1558, di 352,00 mq; Foglio 32 Particella 1561, di 11,00 mq; Foglio 32 Particella 1563, di 14,00 mq

14° NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO IPOTECA VOLONTARIA A CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscrizione n°782 del 20 giugno 2002 alla Casella n°6432

Titolo ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo condizionato, atto notarile pubblico notaio Roberto Goveani del 12 giugno 2002

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del Terreno in Comune di Olbia (O-T) censito in Catasto Terreni al Foglio 32 Particella 74, di 4.500,00 mq e al Foglio 32 Particella 422, di 474,00 mq; Foglio 32 Particella 1553, di 124,00 mq; Foglio 32 Particella 1154, di 1.145,00 mq; Foglio 32 Particella 1557, di 54,00 mq; Foglio 32 Particella 1558, di 352,00 mq; Foglio 32 Particella 1561, di 11,00 mq; Foglio 32 Particella 1563, di 14,00 mq

Nota con Annotazione n. 1354 del 26/07/2004 è avvenuta l'EROGAZIONE A SALDO dell'iscrizione contro

15° NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°7084 del 01 ottobre 2004 alla Casella n°10766

Titolo Atto a rogito Notaio Dott. Vincenzo Pistilli in Olbia del 22 settembre 2004

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del Terreno in Comune di Olbia (O-T) censito in Catasto Terreni al Foglio 32 Particella 1755, di 44,00 mq; Foglio 32 Particella 1560, di 231,00 mq; Foglio 32 Particella 1555, di 6,00 mq; Foglio 32 Particella 1706, di 234,00 mq; Foglio 32 Particella 1704, di 649,00 mq; Foglio 32 Particella 110, di 443,00 mq; Foglio 32 Particella 437, di 382,00 mq

16° NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO IPOTECA LEGALE DA IPOTECA ESATTORIALE

Iscrizione n°3317 del 26 novembre 2010 alla Casella n°12880

Titolo ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale – art. 77 DPR 29.09.73 n°602 (introdotto dall'art. 16 del D.lgs. 26.02.99 n°46)

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del Terreno in Comune di Olbia (O-T) censito in Catasto Terreni al Foglio 32 Particella 1755, di 44,00 mq; Foglio 32 Particella 1560, di 231,00 mq; Foglio 32 Particella 1555, di 6,00 mq; Foglio 32 Particella 1706, di 234,00 mq; Foglio 32 Particella 1704, di 649,00 mq; Foglio 32 Particella 110, di 443,00 mq; Foglio 32 Particella 437, di 382,00 mq

Nota con Annotazione n. 472 del 02/03/2011 è avvenuta la CANCELLAZIONE TOTALE dell'iscrizione contro

17° NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°6134 del 10 ottobre 2012 alla Casella n°8542

Titolo Atto a rogito Notaio Dott. Eugenio Castelli in Olbia del 26 settembre 2012

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del Terreno in Comune di Loiri Porto San Paolo (O-T) censito in Catasto Terreni al Foglio 228 Particella 434, di 1.685,00 mq

18° NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO IPOTECA GIUDIZIALE DA DECRETO INGIUNTIVO

Iscrizione n°1187 del 27 settembre 2018 alla Casella n°7907

Titolo Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Tribunale di Tempio Pausania Repertorio 462 del 26/06/2018

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del fabbricato commerciale in Comune di Olbia (O-T) viale Aldo Moro, 260 censito in Catasto Fabbricati al Foglio 31 Particella 2711 Sub. 15

Nota con Annotazione n. 288 del 25/01/2019 è avvenuta la CANCELLAZIONE TOTALE dell'iscrizione contro

19° NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO IPOTECA GIUDIZIALE DA DECRETO INGIUNTIVO

Iscrizione n°1473 del 30 novembre 2018 alla Casella n°9951

Titolo Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Giudice di Pace di Brescia Repertorio 2626/2018 del 30/05/2018

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del Terreno in Comune di Loiri Porto San Paolo (O-T) censito in Catasto Terreni al Foglio 228 Particella 434, di 1.685,00 mq

20° NOTA DI TRASCRIZIONE CONTRO ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°371 del 22 gennaio 2019 alla Casella n°717

Titolo Atto a rogito Notaio Dott. Fabio Papaccio in Olbia del 11 gennaio 2019

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del lastrico solare in Comune di Olbia (O-T) viale Aldo Moro, 260 censito in Catasto Fabbricati al Foglio 31 Particella 2711 Sub. 17, consistenza 159,00 mq

21° NOTA DI TRASCRIZIONE CONTRO ATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°2850 del 06 maggio 2019 alla Casella n°4175

Titolo Atto a rogito Notaio Dott. Vincenzo Pistilli in Olbia del 24 aprile 2019

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del fabbricato commerciale in Comune di Olbia (O-T) viale Aldo Moro, 260 censito in Catasto Fabbricati al Foglio 31 Particella 2711 Sub. 16

21° NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°5496 del 12 agosto 2019 alla Casella n°7807

Titolo Atto a rogito Notaio Dott. Fabio Papaccio in Olbia del 30 luglio 2019

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del fabbricato commerciale in Comune di Arzachena (O-T) Località Mulgianu censito in Catasto Fabbricati al Foglio 41 Particella 4029

22° NOTA DI TRASCRIZIONE CONTRO ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°5497 del 12 agosto 2019 alla Casella n°7808

Titolo Atto a rogito Notaio Dott. Fabio Papaccio in Olbia del 08 agosto 2019

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del fabbricato commerciale in Comune di Arzachena (O-T) Località Mulgianu censito in Catasto Fabbricati al Foglio 41 Particella 4029

23° NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO IPOTECA GIUDIZIALE DA DECRETO INGIUNTIVO

Iscrizione n°1112 del 28 agosto 2019 alla Casella n°7959

Titolo Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Tribunale di Bologna Repertorio 5468 del 16/10/2018

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del fabbricato manifatturiero in comune di Olbia (O-T) Località Z.I. censito in Catasto Fabbricati al Foglio 32 Particella 1658; Foglio 32 Particella 1659;

in comune di Olbia (O-T) viale Aldo Moro 260 Foglio 31 Particella 2711, sub. 16;

in comune di Loiri Porto San Paolo (O-T) censito in Catasto Terreni al Foglio 228 Particella 434;

in comune di Olbia (O-T) Località Z.I. censito in Catasto Terreni al Foglio 32 Particella 421; Foglio 32 Particella 1560; Foglio 32 Particella 1755; Foglio 32 Particella 110; Foglio 32 Particella 437; Foglio 32 Particella 1704; Foglio 32 Particella 1706

lo scrivente ha poi effettuato le ispezioni ipotecarie sugli immobili identificati nei distinti cinque lotti.

Per ciò che concerne il Lotto 1 lo scrivente ha effettuato le ispezioni sulle seguenti particelle catastali che da sole compongono l'intero Lotto 1, capannone sito in Olbia Z.I.:

Catasto Fabbricati del Comune di Olbia F. 32, P. 1658 graffato 1659

Catasto Terreni del Comune di Olbia F. 32, P. 110, P. 1560, P. 1755, P. 437

Per ciò che concerne l'N.C.E.U., la P. 1658 graffato 1659 dalle ispezioni risulta la nota pregiudizievole già sopra elencata al n°23 NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO IPOTECA GIUDIZIALE DA DECRETO INGIUNTIVO - Iscrizione n°1112 del 28 agosto 2019 alla Casella n°7959

Per ciò che concerne il N.C.T. la P. 110, P.1560, P.1755, P. 437 dalle ispezioni risulta la nota pregiudizievole già sopra elencata al:

n°15 NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE ATTO DI COMPRAVENDITA -
Trascrizione n°7084 del 01 ottobre 2004 alla Casella n°10766

n°16 NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO IPOTECA LEGALE DA IPOTECA
ESATTORIALE - Iscrizione n°3317 del 26 novembre 2010 alla Casella n°12880,
successivamente cancellata

n°23 NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO IPOTECA GIUDIZIALE DA DECRETO
INGIUNTIVO - Iscrizione n°1112 del 28 agosto 2019 alla Casella n°7959

Per ciò che concerne il Lotto 2 lo scrivente ha effettuato le ispezioni sulle seguenti particelle catastali che da sole compongono l'intero Lotto 2, terreno edificabile sito in Olbia Z.I.:

Catasto Terreni del Comune di Olbia F. 32, P. 1704, P. 1706, P. 421

Per ciò che concerne il N.C.T. la P. 110, P.1560, P.1755, P. 437 dalle ispezioni risulta la nota pregiudizievole già sopra elencata al:

n°12 NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE ATTO DI COMPRAVENDITA -
Trascrizione n°217 del 11 gennaio 2001 alla Casella n°281

n°23 NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO IPOTECA GIUDIZIALE DA DECRETO
INGIUNTIVO - Iscrizione n°1112 del 28 agosto 2019 alla Casella n°7959

Per ciò che concerne il Lotto 3 lo scrivente ha effettuato le ispezioni sulle seguenti particelle catastali che da sole compongono l'intero Lotto 3, centro commerciale sito in Olbia viale Aldo Moro 260:

Catasto Fabbricati del Comune di Olbia F. 31, P. 2711 sub. 16

Per ciò che concerne il N.C.E.U. la P. 2711, sub. 16 dalle ispezioni risulta la nota pregiudizievole già sopra elencata al:

n°21 NOTA DI TRASCRIZIONE CONTRO ATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA - Trascrizione n°2850 del 06 maggio 2019 alla Casella n°4175
n°23 NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO IPOTECA GIUDIZIALE DA DECRETO INGIUNTIVO - Iscrizione n°1112 del 28 agosto 2019 alla Casella n°7959

Per ciò che concerne il Lotto 4 lo scrivente ha effettuato le ispezioni sulle seguenti particelle catastali che da sole compongono l'intero Lotto 4, fabbricato manifatturiero e commerciale sito in Sassari Z.I. Predda Niedda:

Catasto Fabbricati del Comune di Sassari F. 104, P. 1238 sub. 13

Per ciò che concerne il N.C.E.U. la P. 1238, sub. 13 dalle ispezioni risulta la nota pregiudizievole già sopra elencata al:

n°4 NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO IPOTECA PER ADDEBITO ESECUTIVO - Iscrizione n°1755 del 27 settembre 2017 alla Casella n°12249
n°5 NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO IPOTECA GIUDIZIALE DA DECRETO INGIUNTIVO - Iscrizione n°1885 del 08 ottobre 2019 alla Casella n°14199

Per ciò che concerne il Lotto 5 lo scrivente ha effettuato le ispezioni sulle seguenti particelle catastali che da sole compongono l'intero Lotto 5, terreno edificabile sito in Loiri Porto san Paolo, zona di espansione edilizia:

Catasto terreni del Comune di Loiri Porto San Paolo F. 228, P. 434

Per ciò che concerne il N.C.T. la P. 434 dalle ispezioni risulta la nota pregiudizievole già sopra elencata al:

n°19 NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO IPOTECA GIUDIZIALE DA DECRETO INGIUNTIVO - Iscrizione n°1473 del 30 novembre 2018 alla Casella n°9951
n°23 NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO IPOTECA GIUDIZIALE DA DECRETO INGIUNTIVO - Iscrizione n°1112 del 28 agosto 2019 alla Casella n°7959

3.3. Tabelle riassuntive

Alla luce delle ispezioni svolte sugli immobili e sulla ditta lo scrivente nel seguito riporta per ognuno dei lotti la composizione della situazione ipotecaria per le diverse particelle catastali. Le seguenti conclusioni verranno presentate in forma tabellare al fine di consentire una maggiore fruibilità delle informazioni in esse contenute.

Di seguito si riporta il report per ciò che concerne il Lotto 1, quota pari al 100% della piena proprietà del capannone adibito a centro commerciale manifatturiero, ubicato in Olbia via Marocco s.n. in Z.I.:

LOTTO 1 – Comune di Olbia – Catasto Fabbricati – Foglio 32			
Particella	Immobile	Immobile sottoposto ad ipoteca	registrazione ipoteca
1658	Capannone	SI	R.P. 1112 - R.G. 7959
1659	Capannone (graffato)	SI	R.P. 1112 - R.G. 7959
LOTTO 1 – Comune di Olbia – Catasto Terreni – Foglio 32			
110	Cortile	SI	R.P. 1112 - R.G. 7959
1560	Cortile	SI	R.P. 1112 - R.G. 7959
1755	Cortile	SI	R.P. 1112 - R.G. 7959
437	Cortile	SI	R.P. 1112 - R.G. 7959

Di seguito si riporta il report per ciò che concerne il Lotto 2, quota pari al 100% della piena proprietà del terreno edificabile sito in Olbia via Marocco s.n. in Z.I.:

LOTTO 2 – Comune di Olbia – Catasto Terreni – Foglio 32			
Particella	Immobile	Immobile sottoposto ad ipoteca	registrazione ipoteca
1704	Terreno edificabile	SI	R.P. 1112 - R.G. 7959
1706	Terreno edificabile	SI	R.P. 1112 - R.G. 7959
421	Terreno edificabile	SI	R.P. 1112 - R.G. 7959

Di seguito si riporta il report per ciò che concerne il Lotto 3, quota pari al 100% della piena proprietà del centro commerciale sito in Olbia Viale Aldo Moro 260:

LOTTO 3 – Comune di Olbia – Catasto Fabbricati – Foglio 31			
Particella	Immobile	Immobile sottoposto ad ipoteca	registrazione ipoteca
2711 sub. 16	Centro commerciale	SI	R.P. 2850 - R.G. 4175 R.P. 1112 - R.G. 7959

Di seguito si riporta il report per ciò che concerne il Lotto 4, quota pari al 100% della piena proprietà del capannone sito in Sassari, Località Predda Niedda, Z.I.:

LOTTO 4 – Comune di Sassari – Catasto Fabbricati – Foglio 104			
Particella	Immobile	Immobile sottoposto ad ipoteca	registrazione ipoteca
1238 sub. 13	Capannone	SI	R.P. 1755 - R.G. 12249 R.P. 1885 - R.G. 14199

Di seguito si riporta il report per ciò che concerne il Lotto 5, quota pari al 100% della piena proprietà del terreno edificabile sito in Loiri Porto San Paolo, zona di espansione edilizia:

LOTTO 5 – Comune di Loiri Porto San Paolo – Catasto Terreni – Foglio 228			
Particella	Immobile	Immobile sottoposto ad ipoteca	registrazione ipoteca
434	Terreno edificabile	SI	R.P. 1473 - R.G. 9951 R.P. 1112 - R.G. 7959

3.4. Conclusioni

Alla luce delle analisi effettuate lo scrivente conclude individuando gli immobili dei Lotti 1, 2, 3, 4 e 5 gravati da ipoteche distinte come da prospetto al paragrafo precedente. Le ipoteche sono regolarmente iscritte presso i Registri Immobiliari. L'elenco delle particelle desumibile dalle iscrizioni coincide con l'elenco ricompreso all'interno della relazione di perizia già agli atti della Procedura e redatta da parte della ditta debitrice.

All'interno delle tabelle riportate viene indicata anche la nota di iscrizione relativa alle ipoteche.

4. Verifica della congruità dei valori dei beni immobili e mobili assunti in seno alla perizia redatta dagli esperti incaricati dalla debitrice

4.1. Premessa metodologica e precisazioni preliminari

All'interno del presente capitolo verrà, come già sottolineato in premessa, fornita adeguato riscontro per ciò che concerne la parte immobiliare del patrimonio riferibile alla ditta concordataria secondo i valori e le quantità assunte in seno alla perizia redatta dagli esperti incaricati dalla ditta debitrice.

Per ognuno dei Lotti 1, 2, 3, 4, 5 di cui alla perizia già in atti si provvederà, nel seguito della trattazione, ad analizzare tutte le qualità dimensionali e peculiari che concorrono a formarne il prezzo. Tutte le quantità, i dati ed i riferimenti di seguito elencati sono stati ricavati dalle elaborazioni e dagli studi effettuati attraverso le ricerche svolte ed attraverso le analisi dei documenti già nella disponibilità della procedura. Lo scrivente ha in primo luogo analizzato la documentazione fornita dalla procedura andando ad integrare gli elementi essenziali attraverso appositi e mirati studi effettuati direttamente su documenti reperibili dalle banche dati e direttamente sui luoghi. Le analisi sono state eseguite con l'essenziale ausilio delle ispezioni dirette. Queste, al momento attuale, sono state concluse nonostante l'emergenza sanitaria nazionale. Quest'ultima ha causato alcuni ritardi a carattere logistico in quanto vincolante ai fini del rispetto delle procedure raccomandate. Ciononostante, lo scrivente è stato in grado di sviluppare un livello di conoscenza approfondito in merito alle tematiche trattate nella presente relazione di perizia tecnica. Gli studi effettuati risultano essere soddisfacenti e forniscono una dettagliata risposta a quanto richiesto da parte dei quesiti posti alla base del presente mandato ed a supporto dell'attività del Professionista Attestatore.

A partire dal prossimo paragrafo verranno passati in rassegna i distinti lotti secondo l'individuazione già effettuata da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta concordataria. Nel primo sottoparagrafo si provvederà a fornire un inquadramento urbanistico dei luoghi in grado di descrivere, per l'intero complesso edilizio, la disciplina urbanistica sia locale che sovracomunale vigente e la presenza di eventuali vincoli così come emerge dalle ispezioni svolte nelle operazioni peritali e dai dati raccolti. Tale analisi si baserà direttamente sulle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico locale in vigore e secondo i diversi aggiornamenti eventualmente svolti. Lo scrivente premette come nel seguito verrà riportata un'analisi di dettaglio approfondita della disciplina urbanistica.

Nel terzo sottoparagrafo verrà effettuata una descrizione dell'intero complesso edilizio volta principalmente all'individuazione dei diversi volumi oltre che alla descrizione dell'area limitrofa. Lo scrivente non ritiene comunque essenziale in tale fase di dover redigere una descrizione maggiormente approfondita del complesso immobiliare ritenendo comunque già esaustivo e sufficiente quanto ricompreso entro gli elaborati prodotti da parte della ditta concordataria.

I sottoparagrafi quarto e quinto saranno dedicati rispettivamente ad una breve riproposizione della storia catastale ed ipotecaria del complesso immobiliare. All'interno delle analisi svolte è stata effettuata un'analisi approfondita legata all'individuazione della presenza di eventuali abusi di difformità. Questa avrà il fine di evidenziare le incongruenze tra lo stato progettuale approvato, lo stato catastale e la situazione reale. Verrà in ultima analisi caratterizzato e qualificato il tipo di incongruenza eventualmente riscontrata con l'individuazione della procedura amministrativa utile alla bonifica della problematica funzionale al ripristino della liceità dell'immobile. Quanto sopra verrà effettuato qualora pertinente con lo studio oggetto della presente relazione di perizia.

In tale sede verrà effettuata una quantificazione degli oneri tecnici onnicomprensivi di tutte le voci di costo necessarie alla risoluzione della questione. Qualora non siano percorribili procedure amministrative utili alla bonifica verranno, nel caso, individuati tutti gli oneri necessari alla bonifica edilizia attraverso le demolizioni ed attraverso il ripristino della situazione ante abuso.

Nella parte conclusiva del paragrafo e successivamente in conclusione all'elaborato peritale verrà individuato il valore economico del complesso edilizio attraverso l'applicazione di una ben precisa metodologia estimativa. Verranno indicate le fonti attraverso le quali lo scrivente ha compiuto le indagini preventive di mercato indicandone la provenienza e le caratteristiche. Verranno formalizzati i calcoli economici sulla base di tutte le analisi eseguite ed effettuate propedeuticamente e sopra brevemente richiamate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.2. Lotto 1 – “Capannone commerciale ubicato in Olbia via Marocco snc, Zona Industriale”

4.2.1. Inquadramento urbanistico

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

Attualmente il complesso edilizio commerciale produttivo si trova in esercizio, in uso e dunque soggetto alle manutenzioni ordinarie periodiche ed a quelle straordinarie programmate in grado di mantenerne la funzionalità. Quanto sopra per via dell'esercizio della stessa ditta concordataria che svolge attività commerciale con magazzino. Al fine di andare a valutare un potenziale reimpiego dell'area contemplandone una trasformazione dovranno essere valutate tutte le potenzialità urbanistiche consentite da parte degli strumenti attualmente in vigore. Questa dovrà inderogabilmente andare a fissare tutti gli interventi potenzialmente realizzabili sul complesso immobiliare in ipotesi di riuso e trasformazione secondo ogni possibilità consentita. Tale verifica, come precedentemente accennato, dovrà essere multilivello sui diversi ambiti normativi locali, regionali e nazionali.

All'interno del Programma di Fabbricazione il complesso edilizio ricade principalmente nella Zona Urbanistica omogenea D, sottozona D1 – Zone produttive del nucleo di industrializzazione. L'area di sedime è esterna al centro abitato cittadino andando a posizionarsi proprio nella fascia perimetrale più esterna. Per questa ragione l'area all'interno della quale è situato il bene risulta essere ordinata da diversi strumenti urbanistici su più livelli.

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

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

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

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

Normativa Urbanistica locale:

1) P.d.F. / Programma di Fabbricazione di Olbia

Il Programma di Fabbricazione della città di Olbia fu pubblicato nel B.U.R.A.S n° 14 del 22/04/1976 a seguito della deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 03/07/1975.

L'immobile oggetto della presente relazione di perizia risulta essere localizzato all'interno di un comparto urbanistico eterogeneo formato da più sottozone nonostante la zona urbanistica omogenea all'interno del quale sorge l'intero complesso immobiliare risulta essere unica. Questa risulta essere esattamente la Zona D, Sottozona D1: Zone produttive del nucleo di industrializzazione.

Nel seguito si riporterà quanto previsto dalla pianificazione urbana per la sottozona D1.

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona D, Sottozona D1: Zone produttive del nucleo di industrializzazione viene trattata all'interno dell'Articolo 26 delle Norme di Attuazione del P. di F..

All'interno "dell'Articolo: 26 - Zone D1 - Zone produttive del nucleo di industrializzazione" viene riportato quanto segue:

1. Sono le zone comprese nel Piano Territoriale di Coordinamento del nucleo di industrializzazione di Olbia. In queste zone valgono le norme e le disposizioni di detto Piano Territoriale di Coordinamento".

Come evidente il P. di F. della città di Olbia, all'articolo sopra riportato, richiama l'ulteriore strumento di pianificazione attuativo prodotto dal Consorzio Industriale di Olbia (C.I.P.N.E.S.) e più esattamente il "PIANO REGOLATORE TERRITORIALE DELLE AREE INDUSTRIALI GESTITE DAL CIPNES – GALLURA, Variante Norme Tecniche di Attuazione di cui alle Delibere dell'Assemblea Consortile n. 01 del 27 gennaio 2014 e n. 28 del 06 luglio 2015".

Tale piano riporta all'art. 14 ed al successivo capitolo V quanto riguarda l'area all'interno della quale è ubicato il presente immobile.

"ART. 14 -AGGLOMERATO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI OLBIA: ZONIZZAZIONE

In relazione alle nuove condizioni di natura socio economica che caratterizzano il territorio della Sardegna nord - orientale ed in coerenza con gli indirizzi di riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'agglomerato produttivo di Olbia espressi dall'Amministrazione comunale, si è definita una più razionale zonizzazione funzionale dell'agglomerato delle attività produttive stesso; sono state definite dalla presente normativa le destinazioni d'uso delle diverse zone o comparti e la loro collocazione all'interno dell'agglomerato territoriale di Olbia.

Le zone urbanisticamente omogenee in cui è stato articolato il territorio dell'agglomerato sono riportate nella tabella che segue, individuate in base al tipo di attività svolto dalle aziende già insediate, da quelle che hanno fatto richiesta di nuovo insediamento e dalla analisi sulla tendenza di localizzazione che caratterizzerà le future richieste.

Zone D1 - ZONE PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE - SERVIZI

CAPITOLO V - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E ATTIVITA' DI SERVIZI

ART. 19 - ZONA D1 PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE

La Zona 01 individua le aree specificatamente destinate all'attività di insediamenti per la piccola e media industria, per l'artigianato, il terziario, i servizi e le attività commerciali. Nell'ambito della Zona 01 potranno essere localizzate strutture del settore terziario e commerciale, depositi e zone di stoccaggio, rustici industriali di iniziativa del CIPNES - GALLURA (o privata previa espressa autorizzazione del CIPNES - GALLURA).

Strumento di attuazione: dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 312008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2, L.R. n. 10/2008 previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria, omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato, opere di urbanizzazione primaria e secondaria etc.).

L'attività edilizia nella Zona 01 è regolamentata dai seguenti parametri:

- *Superficie totale della zona 01: mq 2. 445. 504*
- *Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Re): mq/mq 0.40*
- *Altezza massima degli edifici (H): ml 18.00*
- *Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00*
- *Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00*

- *Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 (e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)*

In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento realizzabile possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:

- *Rapporto massimo di copertura della superficie asservita asservita (Rc): mq/mq 0.60*
- *Altezza massima degli edifici (H): ml 12.00*
- *Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00*
- *Distacco minimo tra fabbricati (Of): ml 10.00*
- *Distacco minimo tra pareti finestrate (Opf): ml 8.00 (e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)"*

Piani Sovraordinati:

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

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

Come già identificato, per ciò che concerne il rischio frana, l'area viene individuata come "Aree studiate con rischio frana moderato (Hg1)".

Tale circostanza viene ben descritta all'interno degli articoli 23, 34, 41, 42, 43, 44, 45, 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico che di seguito si riportano.

All'interno "dell'Articolo: 23 - *Prescrizioni Generali Per Gli Interventi Ammessi Nelle Aree Di Pericolosità Idrogeologica*" viene riportato quanto segue:

1. *Nel presente Titolo III sono stabilite norme specifiche per prevenire, attraverso la regolamentazione degli interventi ammissibili, i pericoli idrogeologici e la formazione di nuove condizioni di rischio idrogeologico nel bacino idrografico unico della Regione Sardegna.*

2. *Le disposizioni del presente Titolo III valgono solo nelle aree perimetrare dalla cartografia elencata nell'articolo 3 quali aree con pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1), nonché quali aree con pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1), con le caratteristiche definite nella Relazione Generale, a prescindere dall'esistenza di aree a rischio perimetrare e di condizioni di rischio a carico di persone, beni ed attività vulnerabili.*
3. *Le disposizioni del presente Titolo III si applicano anche alle aree del bacino idrografico unico regionale diverse dalle aree di pericolosità idrogeologica ed espressamente indicate nell'articolo 26.*
4. *Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrare dal PAI gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini delle presenti norme di attuazione sono definiti dall'articolo 31, comma 1, della legge 5.8.1978, n. 457, come riprodotto nell'articolo 3 del DPR 6.6.2001, n. 380, e consistono in:*
 1. *manutenzione ordinaria. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le opere interne di cui all'articolo 15 della LR 11.10.1985, n. 23;*
 2. *manutenzione straordinaria;*
 3. *restauro e risanamento conservativo;*
 4. *ristrutturazione edilizia;*
 5. *ristrutturazione urbanistica.*
5. *Nelle aree di pericolosità idrogeologica le attività antropiche e le utilizzazioni del territorio e delle risorse naturali esistenti alla data di approvazione del PAI continuano a svolgersi compatibilmente con quanto stabilito dalle presenti norme.*
6. *Gli interventi, le opere e le attività ammissibili nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata e media sono effettivamente realizzabili soltanto:*
 1. *se conformi agli strumenti urbanistici vigenti e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge;*
 2. *(28).subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica di cui agli articoli 24 e 25, nei casi in cui lo studio è espressamente richiesto dai rispettivi articoli prima del provvedimento di approvazione del progetto, tenuto conto dei principi di cui al comma 9..*

7. *Nel caso di interventi per i quali non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica i proponenti garantiscono comunque che i progetti verifichino le variazioni della risposta idrologica, gli effetti sulla stabilità e l'equilibrio dei versanti e sulla permeabilità delle aree interessate alla realizzazione degli interventi, prevedendo eventuali misure compensative.*
8. *Anche in applicazione dei paragrafi 3.1.a) e 3.1.b) del D.P.C.M. 29.9.1998, nelle aree di pericolosità idrogeologica sono consentiti esclusivamente gli interventi espressamente elencati negli articoli da 27 a 34 e nelle altre disposizioni delle presenti norme, nel rispetto delle condizioni ivi stabilite comprese quelle poste dallo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, ove richiesto. Tutti gli interventi non espressamente elencati sono inammissibili. Divieti speciali sono stabiliti negli articoli: 8, comma 6; 9, comma 2; 14, comma 4; 20, comma 1; 27, comma 3, lettera f.; 27, comma 4; 28, comma 2; 31, comma 4; 32, comma 2; 33, comma 4. Gli altri divieti indicati nelle presenti norme sono normalmente ribaditi a scopo esemplificativo e rafforzativo.*
9. *Allo scopo di impedire l'aggravarsi delle situazioni di pericolosità e di rischio esistenti nelle aree di pericolosità idrogeologica tutti i nuovi interventi previsti dal PAI e consentiti dalle presenti norme devono essere tali da:*
 1. *migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità del regime idraulico del reticolo principale e secondario, non aumentando il rischio di inondazione a valle;*
 2. *migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli attraverso trasformazioni del territorio non compatibili;*
 3. *non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale né la sistemazione idrogeologica a regime;*
 4. *non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque o con riduzioni significative delle capacità di invaso delle aree interessate;*
 5. *limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;*
 6. *favorire quando possibile la formazione di nuove aree esondabili e di nuove aree permeabili;*
 7. *salvaguardare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua e dei versanti;*
 8. *non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;*
 9. *adottare per quanto possibile le tecniche dell'ingegneria naturalistica e quelle a basso impatto ambientale;*
 10. *non incrementare le condizioni di rischio specifico idraulico o da frana degli elementi vulnerabili interessati ad eccezione dell'eventuale incremento sostenibile connesso all'intervento espressamente assentito;*

11. *assumere adeguate misure di compensazione nei casi in cui sia inevitabile l'incremento sostenibile delle condizioni di rischio o di pericolo associate agli interventi consentiti;*
 12. *garantire condizioni di sicurezza durante l'apertura del cantiere, assicurando che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;*
 13. *garantire coerenza con i piani di protezione civile.*
10. *I singoli interventi consentiti dai successivi articoli 27, 28, 29, 31, 32 e 33 non possono comportare aumenti di superfici o volumi utili entro e fuori terra ovvero incrementi del carico insediativo che non siano espressamente previsti o non siano direttamente e logicamente connaturati alla tipologia degli interventi ammissibili nelle aree rispettivamente disciplinate e non possono incrementare in modo significativo le zone impermeabili esistenti se non stabilendo idonee misure di mitigazione e compensazione.*
11. *In caso di eventuali contrasti tra gli obiettivi degli interventi consentiti dalle presenti norme prevalgono quelli collegati alla tutela dalle inondazioni e alla tutela dalle frane.*
 12. *Sono fatte salve e prevalgono sulle presenti norme le disposizioni delle leggi e quelle degli strumenti di gestione del territorio e dei piani di settore in vigore nella Regione Sardegna che prevedono una disciplina più restrittiva di quella stabilita dal PAI per le aree di pericolosità idrogeologica.*
 13. *Le costruzioni, le opere, gli impianti, i manufatti oggetto delle presenti norme che siano interessati anche solo in parte dai limiti delle perimetrazioni del PAI riguardanti aree a diversa pericolosità idrogeologica si intendono disciplinati dalle disposizioni più restrittive.*
 14. *Nelle ipotesi di sovrapposizione di perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione.*
 15. *Nella formazione dei piani di protezione civile le autorità competenti tengono conto della perimetrazione delle aree di pericolosità idrogeologica e delle aree a rischio idrogeologico operata dal PAI. I Comuni indicati negli allegati C e D alle presenti norme predispongono, entro un anno dall'approvazione del PAI, i piani urgenti di emergenza previsti dall'articolo 1, comma 4, del decreto legge n. 180/1998 convertito dalla legge n. 267/1998. I piani urgenti devono essere aggiornati al variare delle condizioni di rischio.*

(28) Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020

Articolo: 34 - Disciplina Delle Aree Di Pericolosità Moderata Da Frana (Hg1)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità moderata da frana compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

Articolo: 41 - Norme Per Le Aree Di Pericolosità Pai/Pgra

1. Nelle aree P3 si applicano le norme tecniche di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) relative alle aree di pericolosità idraulica Hi4, con particolare riferimento all'articolo 27.
2. Nelle aree P2 si applicano le norme tecniche di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) relative alle aree di pericolosità idraulica Hi3 e Hi2, con particolare riferimento agli articoli 28 e 29, in considerazione del tempo di ritorno associato alla singola area, desumibile dagli elaborati del PAI, del Piano stralcio delle fasce fluviali (PSFF) e degli studi di compatibilità idraulica redatti dai Comuni ai sensi del precedente articolo 8 e già approvati dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino.
3. Nelle aree P1 si applicano le norme tecniche di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) relative alle aree di pericolosità idraulica Hi1, con particolare riferimento all'articolo 30, fatto salvo quanto specificato all'articolo 30 bis delle medesime norme.
4. Le aree di pericolosità da frana contenute nell'elaborato del PGRA denominato "Atlante delle aree di pericolosità da frana per singolo Comune", derivanti dal PAI e dagli studi di compatibilità geologica e geotecnica redatti dai Comuni ai sensi del precedente articolo 8 e già approvati dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino, sono soggette alle norme di attuazione del PAI in funzione della pericolosità individuata per la singola area tra Hg1, Hg2, Hg3 e Hg4.

5. *In attuazione delle previsioni del precedente articolo 4, nelle more della loro approvazione ai sensi dell'art 31 della L.R.19/2006 e ai fini della salvaguardia dei territori da eventuali dissesti, le norme del presente Titolo V si applicano a decorrere dalla deliberazione di adozione da parte del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino.*
6. *In attuazione del precedente articolo 23, comma 14, nelle aree caratterizzate da differenti livelli di pericolosità derivanti da distinti strumenti di pianificazione dell'assetto idrogeologico, nel rispetto del principio di precauzione, si applicano le norme più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione.*
7. *Le aree della pericolosità da alluvione e del rischio di alluvioni del PAI/PGRA sono conseguentemente modificate a seguito della conclusione delle procedure di variante al PAI ai sensi del precedente articolo 37 nonché a seguito della conclusione della procedura di approvazione del PSFF ai sensi della L.R. 19/2006.*
8. *Le aree caratterizzate da pericolosità da inondazione costiera (Hi_c) individuate nelle relative mappe del PGRA costituiscono le risultanze di un primo studio speditivo, a livello dell'intero territorio regionale, dei fenomeni di inondazione costiera. I Comuni sono tenuti ad aggiornare immediatamente i piani di emergenza comunali e intercomunali redatti ai sensi dell'art. 15 comma 3 bis della L. 225/1992 come modificato dalla L. 100/2012, relativi al rischio idraulico ed idrogeologico sulla base delle risultanze di tale studio speditivo.*
9. (68) *Le aree caratterizzate da sola pericolosità da inondazione costiera (Hi_c) sono regolate dalle norme d'uso che i Comuni e gli altri enti competenti, in coerenza con i principi e le finalità del PAI, definiscono nei propri strumenti di pianificazione territoriale, con particolare riferimento ai piani urbanistici comunali e ai piani di utilizzo dei litorali definiti dalla L.R. 45/1989 e smi.*
10. (69) *abrogato*

11. (70) *Nelle aree caratterizzate da sola pericolosità da inondazione costiera (Hi_c), gli interventi per i quali, alla data della deliberazione di adozione da parte del Comitato Istituzionale delle norme del presente Titolo V, sono già stati rilasciati atti di assenso comunque denominati ed eventuali rinnovi di concessioni esistenti, nonché gli interventi previsti nel piano di utilizzo dei litorali adottati entro la medesima data, possono essere realizzati subordinatamente alla redazione a cura dei soggetti attuatori di una verifica di sicurezza, la cui approvazione è di competenza dei Comuni. Tale verifica di sicurezza è finalizzata a identificare le azioni necessarie e le eventuali specifiche prescrizioni di protezione civile, anche in considerazione della stagionalità del fenomeno, in modo da conseguire condizioni di sicurezza sufficienti per gli utenti e da minimizzare il rischio di distruzione o danneggiamento grave dell'opera.*

12. *In attuazione del precedente articolo 4, comma 8, in sede di rilascio di concessioni e altri atti di assenso per le opere ricadenti nelle aree caratterizzate da pericolosità da inondazione costiera il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose o persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.*

(68) *Comma modificato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 3/10/2019*

(69) *Comma abrogato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 3/10/2019*

(70) *Comma modificato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 3/10/2019*

Articolo: 42 - Verifiche E Aggiornamenti Alle Mappe Del Pai/Pgra

1. *Le mappe della pericolosità e del rischio di alluvione di cui all'art. 40 sono verificate ed aggiornate almeno secondo le previsioni temporali della direttiva 2007/60/CE e del D.lgs. n. 49/2010.*
2. *L'Autorità di Bacino può procedere anche a verifiche e aggiornamenti intermedi, anche sulla base delle proposte pervenute dai Comuni o da altri enti locali o soggetti competenti per territorio nonché sulla base di quanto previsto all'articolo 41, comma 6.*
3. *Le verifiche e aggiornamenti intermedi, elaborati dall'Autorità di bacino, sono approvati con specifica deliberazione del Comitato Istituzionale, pubblicati sul sito internet istituzionale e sul BURAS.*

Articolo: 43 - Contratti Di Fiume

- 1. Il contratto di fiume, nell'ottica del raggiungimento degli obiettivi della direttiva 2000/60/CE e della direttiva 2007/60/CE, concorre alle finalità del PAI e del PGRA, quale strumento volontario di programmazione strategica e negoziata che contribuisce allo sviluppo locale delle aree interessate mediante la considerazione degli aspetti socio economici, sociali ed educativi, attraverso azioni di tutela, corretta gestione delle risorse idriche e valorizzazione dei territori e dei paesaggi fluviali, unitamente alla salvaguardia dal rischio idrogeologico.*
- 2. Per le finalità di cui al comma 1, l'Autorità di bacino, la Regione, gli Enti locali territorialmente interessati e gli altri soggetti competenti promuovono, attraverso il massimo coinvolgimento dei portatori di interessi diffusi, la sottoscrizione del contratto di fiume al fine di:*
 - 1. contribuire allo sviluppo locale delle aree interessate e favorire la realizzazione integrata delle previsioni del PAI, del PGRA e degli altri strumenti di pianificazione dell'assetto idrogeologico;*
 - 2. identificare azioni concordate, anche di autodifesa individuale della popolazione, per la riduzione degli effetti delle alluvioni, a fronte di concreti impegni assunti dai partecipanti al contratto di fiume, da verificare e monitorare periodicamente;*
 - 3. coordinare le azioni di manutenzione dei corsi d'acqua non solo in funzione delle condizioni di rischio ma anche dell'esistenza delle strutture ecosistemiche, della conservazione della biodiversità e della valorizzazione dei paesaggi fluviali;*
 - 4. promuovere la partecipazione attiva del pubblico e la diffusione delle informazioni connesse alle tematiche di conoscenza e di gestione del rischio, di tutela delle acque, degli ecosistemi acquatici e dei paesaggi fluviali;*
 - 5. coinvolgere i vari enti competenti e i portatori di interessi diffusi in una gestione partecipata, su base volontaristica, delle problematiche inerenti al rischio idrogeologico, alla tutela dei corsi d'acqua e alla valorizzazione dei paesaggi fluviali.*

Articolo: 44 - Scenari Di Intervento Strategico E Coordinato

- 1. Con la finalità di concorrere al perseguimento delle finalità del PAI e di migliorare la conoscenza a supporto delle attività di preparazione, prevenzione e pianificazione e gestione del rischio di alluvioni, gli scenari di intervento strategico definiti dal PGRA sono finalizzati all'individuazione di possibili scenari coordinati di realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico.*

2. Ogni scenario contiene la descrizione delle principali caratteristiche e delle criticità idrogeologiche dello specifico corso d'acqua e individua il quadro di riferimento generale per gli interventi di mitigazione del rischio, anche sulla base della valutazione di costi e benefici derivanti dalla realizzazione delle opere previste.
3. Oltre quanto già stabilito dall'articolo 40, comma 1, costituiscono, altresì, integrazione al quadro di riferimento del PAI/PGRA anche le tavole contenute negli Scenari di intervento strategico e coordinato definiti dal PGRA, in riferimento alle quali si applicano le previsioni dell'articolo 41, commi 5 e 6.

Articolo: 45 - Attivazione Della Piattaforma Per La Gestione E Il Monitoraggio Delle Opere Di Mitigazione Del Rischio Idrogeologico

1. Con la finalità di definire il quadro aggiornato della consistenza e dello stato di realizzazione delle opere di mitigazione e di supportare la pianificazione delle nuove opere e la programmazione di risorse finanziarie per la gestione e la manutenzione di quelle esistenti, la Regione provvede alla attivazione di apposita piattaforma informatica per la geolocalizzazione delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico e per la raccolta delle informazioni tecnico-amministrative relative alla singola opera, quali anno di realizzazione e di collaudo, tipologia dell'opera, ente gestore, finanziamenti previsti per la manutenzione o per altri interventi, e altre informazioni descrittive dell'opera e funzionali alla sua gestione.
2. La piattaforma e la banca dati ad essa correlata sono alimentate dalle pubbliche amministrazioni regionali e locali e dagli enti gestori coinvolti nella realizzazione e nella gestione delle opere.

Articolo: 46 - Attivazione Del Repertorio Regionale Delle Frane

1. Con la finalità di costituire la base conoscitiva per la valutazione della pericolosità e del rischio da frana e di consentire anche una idonea programmazione degli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico, la Regione provvede alla attivazione del Repertorio regionale delle frane, anche come aggiornamento del progetto IFFI (Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia).
2. Il popolamento del Repertorio è effettuato con il coinvolgimento dei Comuni e degli altri enti competenti, al fine di ottenere informazioni aggiornate e di elevato dettaglio, sulla base di indicazioni operative dell'Autorità di Bacino.

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

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno dell'Articoli 6, 8, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 28, 29, 30, 91, 92, 93, 107, 112 del Piano. L'area in oggetto è classificata come nell'Ambito di Paesaggio - 18 Golfo di Olbia.

Nel seguito si riportano gli articoli sopra individuati.

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

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

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

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

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

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

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

1. quelle sottoposte a vincolo idrogeologico previste dal R.D.L. n.3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 maggio 1926, n. 1126;
 2. i territori ricompresi nei parchi nazionali o regionali e nelle altre aree naturali protette in base alla disciplina specifica del Piano del parco o dei decreti istitutivi;
 3. le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della L.R. n. 31/89.
4. L'individuazione dei beni di cui ai commi precedenti costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili e delle risorse essenziali del territorio. Le conseguenti limitazioni alla facoltà di godimento dei beni immobili non danno luogo ad indennizzo ai sensi dell'art. 145, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., e hanno valore a tempo indeterminato.
5. Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni degli articoli 47, 48, 49 e 52.
6. Ai beni paesaggistici individuati dal presente P.P.R. si applicano le disposizioni degli artt. 146 e 147 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e succ. mod. ed int. e del D.P.C.M. 12.12.2005.

Articolo: 12 - Ambiti di paesaggio. Disciplina generale

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

Articolo: 13 - Ambiti di paesaggio. Disciplina specifica

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

2. *Al fine di supportare adeguatamente le relative prescrizioni, fanno parte integrante del P.P.R. le schede tecniche di cui all'art. 4, redatte per ogni ambito di paesaggio, che comprendono:*
 1. *l'analisi delle specifiche caratteristiche storico-culturali, naturalistiche, morfologiche ed estetico-percettive, delle loro correlazioni e integrazioni;*
 2. *la definizione degli elementi e dei valori paesaggistici da tutelare, valorizzare e recuperare;*
 3. *l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio;*
 4. *l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio;*
 5. *la definizione degli obiettivi di qualità paesaggistica;*
 6. *la determinazione degli interventi di tutela e valorizzazione paesaggistica, da realizzarsi coerentemente con le azioni e gli investimenti finalizzati allo sviluppo economico e produttivo delle aree interessate;*
 7. *le indicazioni delle modalità di realizzazione degli interventi di tutela e valorizzazione, di trasformazione sostenibile e di riqualificazione e recupero da attuare all'interno dell'ambito.*

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

4. *Le azioni di trasformazione del territorio tendono in particolare al conseguimento dei seguenti obiettivi:*
 1. *mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;*
 2. *previsione di linee di sviluppo compatibili con i valori paesaggistici riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;*
 3. *riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.*

Articolo: 14 - Ambiti di paesaggio costieri. Individuazione

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

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

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

Articolo: 15 - Ambiti di paesaggio costieri. Disciplina transitoria

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

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

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

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

3. *Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, tipizzati e individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 e nella tabella Allegato 2, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, come modificato dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157:*
 1. *Fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5;*
 2. *Sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;*
 3. *Campi dunari e sistemi di spiaggia;*
 4. *Aree rocciose di cresta ed aree a quota superiore ai 900 metri s.l.m.;*
 5. *Grotte e caverne;*
 6. *Monumenti naturali ai sensi della L.R. n. 31/89;*
 7. *Zone umide, laghi naturali ed invasi artificiali e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;*
 8. *Fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, e sistemi fluviali, ripariali, risorgive e cascate, ancorché temporanee;*
 9. *Praterie e formazioni steppiche;*
 10. *Praterie di posidonia oceanica;*
 11. *Aree di ulteriore interesse naturalistico comprendenti le specie e gli habitat prioritari, ai sensi della Direttiva CEE 43/92 ;*
 12. *Alberi monumentali.*
4. *Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.:*
 1. *i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;*
 2. *i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;*
 3. *le aree gravate da usi civici;*
 4. *i vulcani.*

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

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

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

Articolo: 19 - Fascia costiera. Definizione

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

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

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

Articolo: 20 - Fascia costiera. Disciplina

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

1. *Nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 12 e dal successivo comma 2;*
2. *Non è comunque ammessa la realizzazione di:*
 - ✓ *nuove strade extraurbane di dimensioni superiori alle due corsie, fatte salve quelle di preminente interesse statale e regionale, per le quali sia in corso la procedura di valutazione di impatto ambientale presso il Ministero dell'Ambiente, autorizzate dalla Giunta Regionale;*
 - ✓ *nuovi interventi edificatori a carattere industriale e grande distribuzione commerciale;*
 - ✓ *nuovi campeggi e strutture ricettive connesse a campi da golf, aree attrezzate di camper.*

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

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

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

3. *in tutta la fascia costiera:*

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



Articolo: 91 - Insediamenti produttivi. Definizione

1. Il P.P.R. riconosce le seguenti categorie, come dettagliatamente descritte nella relazione e perimetrare nelle carte di cui all'art. 4:

1. Insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale;
2. Grande distribuzione commerciale;
3. Aree estrattive: cave e miniere.

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

1. Gli insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale sono rappresentati da grandi aree industriali e insediamenti produttivi minori.
2. Le grandi aree industriali rappresentano il tessuto produttivo delle aree industriali attrezzate, di maggiore dimensione, urbanisticamente strutturate e dotate di impianti e servizi.
3. Rientrano negli insediamenti produttivi minori gli insediamenti produttivi industriali, artigianali e commerciali di minori dimensioni e le attività produttive isolate o accorpate in piccoli agglomerati, generalmente non coordinate in un tessuto urbanistico strutturato.

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

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

5. favorire la redazione di piani bonifica, recupero, riuso, trasformazione e valorizzazione dei complessi dismessi e delle relative infrastrutture, oltre che per riconversione produttiva, anche a scopo culturale, museale, ricreativo e turistico.

Articolo: 107 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale

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

7. *regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibilità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio attraverso:*

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

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

Articolo: 112 - Impianti energetici

- 1. *Entro dodici mesi dall'approvazione del P.P.R., la Regione elabora uno studio specifico per individuare le aree di basso valore paesaggistico dove ubicare gli eventuali impianti eolici, qualora previsti dal piano energetico. Fino all'approvazione di tale studio continuano ad applicarsi agli impianti eolici le norme di cui al comma 3 dell'articolo 8 della legge regionale n. 8/2004.*

2. Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'art. 14 è comunque vietata la realizzazione di impianti eolici e di trasporto di energia in superficie.

Piani Sovraordinati

- 1) Parco Geominerario Ambientale e Storico D.M. Ambiente 265/2001

“Art. 9 - Disciplina dei beni identitari

1. I beni identitari come definiti dall'art. 6, comma 5, sono disciplinati dalla parte II del P.P.R. e costituiscono categorie di beni individuati direttamente dal P.P.R. o dai Comuni in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici alle sue previsioni.
2. Tali beni sono oggetto di conservazione e tutela da parte della Regione, dei Comuni o da parte delle Province in base alla rilevanza dei beni stessi.
3. Qualunque intervento che ecceda la manutenzione ordinaria è soggetto ad autorizzazione preventiva del Comune interessato, in sede di rilascio di provvedimento abilitativo.
4. Nel caso in cui la funzione di tutela sia attribuita alle Province, l'autorizzazione preventiva è rilasciata dalla Provincia competente per territorio.
5. In caso di realizzazione di opere che eccedano il contenuto del provvedimento autorizzatorio di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo si applica la disciplina sanzionatoria vigente relativa alle opere abusive.
6. Nella localizzazione dei beni identitari la Regione o i Comuni provvedono a delimitare l'area finalizzata alla salvaguardia per la migliore riconoscibilità delle specifiche storiche e culturali dei beni stessi, in base alle loro caratteristiche. In tal caso la delimitazione dell'area costituisce limite alle trasformazioni di qualunque natura, soggetta all'autorizzazione di cui al comma 3 e 4 del presente articolo.
7. Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni degli articoli 47, 48, 49 e 52.

Art. 57 - Aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale. Definizione

1. Costituiscono aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale i luoghi caratterizzati da forte identità, in relazione a fondamentali processi produttivi di rilevanza storica.

2. Tali aree costituiscono elementi distintivi dell'organizzazione territoriale. Esse rappresentano permanenze significative riconoscibili come elementi dell'assetto territoriale storico consolidato, e comprendono aree di bonifica, aree delle saline e terrazzamenti storici, aree dell'organizzazione mineraria, Parco Geominerario Ambientale e Storico della Sardegna.

Art. 58 - Aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale. Prescrizioni

1. È fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali dei beni identitari di cui all'articolo precedente.

2. Qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie deve essere coerente con l'organizzazione territoriale.

3. Per gli interventi edilizi riguardanti le architetture storiche è consentito effettuare soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la riqualificazione.

4. La demolizione è prevista solo per le parti incongrue.

5. La nuova edificazione è consentita solo se prevista nei Piani Urbanistici Comunali adeguati al P.P.R. e nei programmi di conservazione e valorizzazione dei beni paesaggistici.

6. I piani urbanistici devono disciplinare i cambi di destinazione d'uso ritenuti compatibili con la consistenza storico culturale dei beni stessi.

7. Le nuove recinzioni derivanti da parcellizzazioni dei fondi agricoli sono consentite solo se funzionali a piani agricoli che prevedano la salvaguardia del paesaggio storico, purché congruenti con il contesto.

4.2.2. Descrizione del complesso edilizio

Il complesso edilizio oggetto di stima sorge all'interno di un lotto situato nella parte Sud Est del centro abitato di Olbia, in particolare nella sua fascia periferica, nella Zona Industriale. La sagoma del lotto attualmente osservabile risulta avere una forma grossomodo trapezoidale. Il lotto è associato ad una serie di particelle censite al Nuovo Catasto Terreni che presentano, nel complesso, una sagoma in mappa conforme con quella che risulta essere la perimetrazione reale. Il complesso immobiliare è perimetralmente circondato da un'alta recinzione e si affaccia interamente sulla Zona industriale consortile. Le costruzioni limitrofe risultano essere realizzate in epoche diverse rispetto al complesso edilizio oggetto della presente relazione risalente ad una decina di anni orsono. La struttura è facilmente raggiungibile dalle principali vie di traffico cittadino e da alcuni tra i punti di collegamento nodali con la viabilità extraurbana.

Ormai parzialmente inglobata dalle costruzioni industriali circostanti, l'area di sedime all'interno della quale si trova l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è attualmente compresa fra la S.P. 82 (sul lato del viale Italia) e la via Marocco. Il lotto è completamente recintato da una cinta in muratura di mattoni di grande altezza, presenta due ingressi carrabili di grande luce in grado di consentire l'accesso ai mezzi pesanti dal fronte strada.

Il complesso è attualmente accessibile dalla via consortile principale via Marocco, verso la congiunzione tra questa, la via Seychelles e la S.P. 82 che collega la parte meridionale della Z.I. con il porto commerciale. Il posizionamento del lotto garantisce un elevato livello di fruibilità ed una facilità straordinaria di raggiungimento ai principali punti nodali logistici. Tale circostanza verrà nel seguito meglio argomentata. Il lotto ha sempre ospitato la medesima attività commerciale di magazzino e rivendita di materiale elettrico.

Il complesso edilizio risulta essere composto da un unico fabbricato composto da un capannone tipico realizzato con elementi prefabbricati, posizionato centralmente nel lotto e circondato da un ampio piazzale di transito, deposito e manovra. È poi presente un piccolo fabbricato per l'alloggiamento degli impianti tecnici al servizio dell'attività. Il fabbricato è internamente compartimentato in blocchi omogenei separati per destinazione d'uso. Al suo interno, infatti, è presente un'area vendita con accanto i servizi ed alcuni uffici ed un'area magazzino. Nella parte retrostante e per la stragrande maggioranza della consistenza complessiva è poi presente un magazzino per lo stoccaggio delle merci. All'interno di quest'ultimo è presente una struttura in acciaio complessa e realizzata con elementi prefabbricati finalizzata al magazzino della componentistica e della minuteria elettrica. Tale struttura è organizzata su due piani con il livello alto accessibile da alcune rampe di scale. In posizione perimetrale dell'intero magazzino sono presenti alte scaffalature in acciaio per l'alloggiamento del materiale elettrico. L'area magazzino ha al suo interno due strutture interne prefabbricate ed amovibili che fungono da blocco impianti ed ufficio amministrativo.

Sopra l'area vendita sono presenti gli uffici amministrativi dotati di blocco servizi igienici e locali archivio. Il secondo livello di cui sopra è accessibile attraverso una rampa di scale.

Il complesso edilizio attualmente possiede un impiego preciso e vincolato in ragione della conformazione degli ambienti e della dotazione sia strutturale che impiantistica imposta dalla tipologia produttiva in esso svolta. Tale tipologia produttiva impone la presenza di una serie di requisiti di sicurezza straordinari a carattere antincendio necessari alla garanzia ed al rispetto della normativa di settore vigente.

Il complesso edilizio, per conformazione, caratteristiche e tipologia ben si associa con attività a carattere commerciale che necessitano di ampio magazzino per componenti e minuteria. La presenza di un ampio piazzale di manovra esterno realizzato con un battuto di cemento con finitura superficiale a spolvero consente la possibilità di una grande varietà di attività potenzialmente realizzabili. Giova sottolineare ulteriormente il fatto che, la maggioranza degli ambienti a carattere logistico, risultino essere dotati di finiture, impianti e dotazioni in genere appositamente realizzate per lo svolgimento dell'attività di magazzino. Tali apprestamenti, quali le grandi scaffalature presenti e organizzate su più livelli, risultano essere di difficile reimpiego in attività diverse da quelle finora svolte nel complesso immobiliare. Tale circostanza rende di difficile trasformazione l'immobile sconsigliando l'esercizio in settori merceologici differenti da quello commerciale.

L'immobile, nello stato in cui si trova e con le dotazioni attuali, ben si adatta alla prosecuzione dell'esercizio nel medesimo settore commerciale. Differentemente da quanto sopra riportato il complesso immobiliare sopporterebbe trasformazioni edilizie finalizzate all'adattamento delle strutture ad attività imprenditoriali diverse da quella finora svolta unicamente a fronte di una spesa economica rilevante. La rilevanza di tale spesa economica derivante dalla trasformazione dipende dalla tipologia stessa di attività e dunque dalla manutenzione straordinaria da svolgere.

4.2.3. Individuazione catastale del complesso edilizio

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 32 mappale 1658 graffato con il mappale 1659. Il mappale 1658 ha categoria catastale D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Il classamento è stato variato nel 2004 dopo un solo anno dalla costituzione catastale avvenuta nel 2003. Al Catasto Terreni l'immobile è costituito da una serie di particelle censite al Foglio 32, mappali 110, 1560, 1755, 437. Il mappale 110 ha qualità pascolo, classe 5, superficie 110,00 mq generato da frazionamenti successivi al 1983. Il mappale 1560 ha qualità pascolo, classe 5, superficie 231,00 mq generato da frazionamenti successivi al 1983 e del 2001. Il mappale 1755 ha qualità pascolo, classe 5, superficie 44,00 mq generato da frazionamenti successivi al 1983, 2001 e 2004 (il mappale 1755 deriva dai mappali soppressi 1562 e precedentemente ancora 694).

Il mappale 437 ha qualità pascolo, classe 4, superficie 421,00 mq generato da frazionamenti successivi al 1991 (il mappale 437 deriva dal mappale soppresso 74). Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale, al Catasto Terreni le particelle che compongono i cortili e gli spazi non edificati interni al complesso edilizio male identifichino la proprietà dei soggetti debitori ed oggetto della presente relazione di perizia. Il complesso edilizio risulta essere infatti composto da un solo fabbricato disposto all'interno di un lotto omogeneo costituito dalla somma di diverse particelle. All'atto dell'imminente liquidazione del complesso immobiliare oggetto della presente relazione di perizia dovrà essere predisposta una bonifica catastale in grado di allineare la situazione al N.C.T. in relazione agli spazi scoperti ed ai cortili. I costi di tali bonifiche debbono già intendersi inclusi all'interno del valore raggiunto dall'immobile. Saranno necessarie ulteriori analisi in merito alle particelle derivanti dai frazionamenti in capo alle procedure di urbanizzazione. Lo scrivente resta sin d'ora a disposizione per qualsiasi approfondimento in merito. All'interno delle analisi svolte nelle operazioni peritali lo scrivente ha verificato i passaggi sopra richiamati. La documentazione raccolta è stata inserita all'interno dell'Allegato C – Documentazione catastale.

4.2.4. Storia ipotecaria del complesso di immobili

Per ciò che riguarda sia l'atto di provenienza che le trascrizioni pregiudizievoli si rimanda a quanto già riportato nel merito da parte dello scrivente al capitolo precedente. Le verifiche effettuate da parte dello scrivente hanno rivelato la presenza di ipoteche per ciò che riguarda il presente lotto. L'immobile di cui al presente Lotto 1 risulta essere nella disponibilità esclusiva della ditta. All'interno delle presenti analisi lo scrivente ha provveduto al reperimento dell'atto di provenienza per il presente immobile. Ulteriormente lo scrivente ha effettuato le ispezioni ipotecarie sulla ditta e sulle distinte particelle componenti il presente Lotto. I risultati delle analisi svolte sono stati riportati all'interno dell'apposito capitolo predisposto.

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

4.2.5. Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente non ha eseguito accessi agli atti presso gli enti locali competenti ed in accordo con il mandato conferito da parte del Professionista Attestatore. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente non si ravvisano comunque situazioni di particolare interesse ed entità straordinaria in rapporto alla presenza di abusi nella struttura.

Si riportano nel seguito i titoli individuati ed afferenti al presente immobile:

1. Concessione Edilizia n° 1235, rilasciata dal Comune di Olbia in data 06/02/2001;
2. Concessione Edilizia n° 1236-02, rilasciata dal Comune di Olbia in data 17/06/2002;
3. Provvedimento Autorizzativo Unico n° 38 del 04/03/2010 S.U.A.P..
4. Certificato di Agibilità n. 8658 del 24.09.2008.

Ulteriormente si segnala e sottolinea la presenza di alcune difformità tra quanto presente all'interno delle pratiche edilizie sopra individuate e quanto effettivamente rilevato sui luoghi. Dette difformità potranno essere sanate con un accertamento di conformità, il cui costo complessivo è stato ricompreso nella stima immobiliare realizzata. Tutto ciò salvo diverse indicazioni in sede di istruttoria della pratica dal Comune di Olbia. Catastralmente, si rileva che la planimetria catastale non è aggiornata rispetto allo stato di fatto ma riporta la situazione come da progetto approvato inizialmente pertanto occorrerà eseguire un aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio.

4.2.6. Presenza di gravami

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

Il vincolo alberghiero nacque con Regio Decreto n. 274/1936, prevedendo il mantenimento della destinazione "ad albergo" di immobili aventi destinazione ricettiva anteriormente alla data del 03/03/1936. Il vincolo affermava che l'immobile utilizzato come albergo dovesse mantenere tale destinazione d'uso, senza possibilità di variazione nei periodi successivi. Il Regio Decreto rimase in vigore per oltre quarant'anni, sino alla legge n. 61/1979 che ne estendeva la durata sino al 31/12/1979. A livello nazionale non vennero previste ulteriori leggi aventi l'effetto di prorogare il vincolo, lasciandone la possibilità di estensione alle diverse regioni. Nel caso di specie della Regione Sardegna, successivamente al 1979 non vennero previste ulteriori proroghe del vincolo di cui sopra. Sulla base di quanto affermato, si ritiene dunque che sull'immobile oggetto di perizia non sussista alcun tipo di vincolo alberghiero.

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

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

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

4.2.7. Analisi della consistenza del complesso immobiliare

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

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

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

Capannone sito nella Zona Industriale del comune di Olbia.

Identificazione Catastale:

Fabbricati - Foglio 32 Mappale 1658 categoria catastale D8

Di cui:

Piano Terra:

deposito merce	mq 1.635,00;
negozio/uffici vendita	mq 435,00;
Superficie Coperta totale	mq 2.070,00.

Piano Primo:

Uffici piano primo	mq 221,00.
--------------------	------------

Totale superfici complessive mq 2.291,00

Spazi esterni Catasto Terreni:

Foglio 32 Mappale 1658 mq 6.022,00

Foglio 32 Mappale 6022 sup totale mappale -2070 superficie coperta lotto)

mq 3.952,00;

Foglio 32 Mappale 1659 mq 652,00;

Foglio 32 Mappale 437 mq 421,00;

Foglio 32 Mappale 110 mq 111,00;

Foglio 32 Mappale 1560 mq 231,00;

Foglio 32 Mappale 1755 mq 44,00.

Totale superficie esterna mq 5.411,00

4.2.8. Stima secondo il metodo della comparazione diretta

4.2.8.1. Premessa

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

4.2.8.2. Metodologia di stima

4.2.8.2.1. Criteri E Metodologie Estimative

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.8.2.2. Metodologie Di Stima Adottate E Scelte Teoriche

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

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

Dal punto di vista prettamente estimativo deve sicuramente essere valutata quella che tra le due ipotesi di mercato risulta essere quella maggiormente redditizia per il promotore. Il punto nodale della problematica estimativa risulta essere, dunque, legato alla valutazione del peso che riescono ad avere i vari elementi individuati. In tale fattispecie risulta lampante l'individuazione della soluzione economicamente più vantaggiosa per il promotore, che risulta essere quella della vendita del complesso edilizio al fine di consentirne una continuità aziendale mantenendo la medesima destinazione d'uso commerciale attualmente in essere. Da tale punto di vista, come già precedentemente anticipato lo scrivente sottolinea il fatto che le dotazioni strutturali, impiantistiche ed edilizie in genere risultano essere tali da vincolare la destinazione d'uso dei locali. Qualsiasi cambio relativamente al settore manifatturiero implicherebbe dei lavori radicali a carattere impiantistico, strutturale ed edilizio in genere. Tale circostanza spinge alla riflessione nel merito dell'analisi dei costi di trasformazione. Tali costi avrebbero un'incidenza tale da sconsigliare direttamente l'investimento. Nella realtà del mercato l'offerta di immobili con configurazioni strutturali, impiantistiche ed edilizie meno impattanti risulterebbe tale da sconsigliare un investimento di tale genere.

4.2.8.3. Metodo Sintetico Comparativo

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

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

Nonostante quanto sopra descritto ed argomentato lo scrivente ritiene comunque quanto elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati sufficientemente bilanciato non nella struttura delle deduzioni ma nel risultato finale. Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto da parte dei tecnici incaricati da parte della ditta concordataria tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Lo scrivente riporta direttamente nel seguito quanto elaborato da parte della ditta debitrice all'interno della relazione di stima già agli atti della Procedura:

“Riepilogo calcolo valori immobile:

capannone

mq 1.635,00 x €/mq 800 = € 1.308.000,00

mq 435,00 x €/mq 1400 = € 609.000,00

mq 221,00 x €/mq 1400 = € 309.400,00

lotto pertinenza capannone

mq 5.411,00x €/mq 75,60 = € 409.071,60

Totale valore calcolato = € 2.635.471,60”

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Come si evince da quanto sopra riportato vengono esplicitati i valori economici unitari in rapporto all'effettiva destinazione d'uso delle diverse parti dell'immobile sulla base delle effettive superfici già individuate all'interno dell'apposito paragrafo elaborato in precedenza (4.2.7). I valori unitari sopra riportati sono stati ripresi da parte dei tecnici all'epoca incaricati direttamente dalla Banca Dati dell'O.M.I.. Lo scrivente ha verificato il fatto che, per ciò che concerne la superficie coperta del magazzino, i tecnici abbiano utilizzato il valore massimo indicato pari a € 800,00/mq. A tale proposito si intende utilizzare il valore medio in quanto ritenuto da parte dello scrivente maggiormente congruo alla luce delle attuali esigenze del mercato immobiliare generale e con la finalità di un tempo di collocazione sul mercato compatibile con il crono programma del Concordato Preventivo. Per tale ragione lo scrivente intende utilizzare per il magazzino il valore unitario di € 700,00/mq corrispondente al valore medio della banca dati O.M.I. e maggiormente in linea con i valori derivanti dalla comparazione diretta sugli immobili effettivamente compravenduti nell'ultimo periodo e nella medesima zona geografica. Lo scrivente reputa a tale proposito tale valore congruo in ragione del recente periodo di realizzazione dell'immobile e dell'effettivo pregio dell'immobile anche per via di uno stato manutentivo e generale ottimo sotto ogni punto di vista.

Ulteriormente i tecnici all'epoca incaricati applicano alla consistenza calcolata al precedente paragrafo 4.2.7 un valore economico unitario pari a € 1.400,00/mq per ciò che riguarda la parte dell'immobile con destinazione d'uso uffici posta al piano terra ed al primo piano. Tale valore individuato corrisponde al valore medio indicato dalla banca dati O.M.I.. Lo scrivente ritiene a tale proposito di applicare alla consistenza immobiliare calcolata un valore economico unitario pari ad € 1.050,00/mq maggiormente vicino al valore di riferimento della Banca dati O.M.I. minimo per la fascia di riferimento e attestato sulla media delle osservazioni dirette effettuate. Da tale ultimo punto di vista lo scrivente ha verificato l'effettiva presenza di ulteriori beni immobili di medesime caratteristiche sul mercato, anche alla luce della stagnazione attuale del mercato immobiliare. L'esito di tali indagini ha portato alla conclusione sopra individuata in rapporto al prezzo unitario da applicare alla parte degli uffici. Lo scrivente precisa a tale proposito il fatto che la parte dell'immobile con destinazione d'uso uffici possieda caratteristiche di pregio medie ed un ottimo stato conservativo.

Ulteriormente i tecnici all'epoca incaricati applicano alla consistenza calcolata al precedente paragrafo 4.2.7 un valore economico unitario pari a € 75,60/mq per ciò che riguarda la parte dell'immobile costituita dai piazzali esterni. Tale valore economico unitario individuato è corrispondente al valore di vendita delle aree inedificate "a scopo commerciale, direzionale, terziario e ricettivo" secondo la vigente normativa regolamentare del CIPNES. Lo scrivente ritiene a tale proposito di applicare alla consistenza immobiliare calcolata un valore economico unitario pari ad € 50,00/mq maggiormente vicino alla media scaturente dalle osservazioni dirette effettuate.

Il valore applicato da parte dei tecnici all'epoca incaricati è relativo al valore di vendita del terreno edificabile e, dunque, parzialmente assorbito dal valore del fabbricato realizzato. In tal senso non può andare a valutarsi un piazzale come un terreno edificabile per la semplice ragione che il piazzale è ricompreso all'interno di un lotto già edificato. Da tale ultimo punto di vista lo scrivente ha verificato l'effettiva presenza di ulteriori beni immobili di medesime caratteristiche sul mercato, anche alla luce della stagnazione attuale del mercato immobiliare. L'esito di tali indagini ha portato alla conclusione sopra individuata in rapporto al prezzo unitario da applicare alle superfici scoperte ed ai piazzali. Lo scrivente precisa a tale proposito il fatto che la parte dell'immobile costituita dalle superfici scoperte e dai piazzali possiede caratteristiche di pregio medie ed un discreto stato conservativo. Si precisa ulteriormente il fatto che il valore assunto da parte dello scrivente risulti essere cautelativo alla luce di una grande disponibilità di lotti non assegnati all'interno dell'intera Zona Industriale. A tale proposito l'individuazione di tale prezzo unitario tiene conto di una grande quantità di offerta disponibile sul mercato a fronte di una richiesta limitata e compatibile con il momento storico attuale condizionato, oltretutto, dall'emergenza sanitaria nazionale in atto.

Al fine di consentire un buon livello di fruibilità della presente elaborazione ed al fine di fornire un agile strumento di confronto alla Procedura con quanto già prodotto da parte della ditta debitrice lo scrivente riporta nel seguito lo sviluppo dei calcoli effettuati attraverso il medesimo schema usato da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta concordataria:

Riepilogo calcolo valori immobile:

capannone

mq 1.635,00 x €/mq 700,00 = € 1.144.500,00

mq 435,00 x €/mq 1.050,00 = € 456.750,00

mq 221,00 x €/mq 1.050,00 = € 232.050,00

lotto pertinenza capannone

mq 5.411,00x €/mq 50,00 = € 270.550,00

Totale valore calcolato = € 2.103.850,00

Facendo seguito ai ragionamenti impostati all'inizio della presente relazione si conclude quanto segue. La maggiore redditività dell'immobile oggetto di stima deriva dalla sua vendibilità come complesso produttivo in continuità aziendale. Ogni altra ipotesi di vendita rappresenta una soluzione a redditività minore e, dunque, economicamente non vantaggiosa. **Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati e revisionate da parte dello scrivente, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a € 2.103.850,00.**

Tale valore deve ritenersi al netto di ogni spesa derivante dalla bonifica amministrativa e catastale delle incongruenze presenti nell'immobile. Il valore di mercato sopra definito deve dunque essere inteso come comprensivo di qualsiasi deduzione derivante da tali ulteriori spese di sanatoria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.3. Lotto 2 – “Terreno edificabile ubicato in Olbia, via Marocco Snc. Zona Industriale”

4.3.1. Inquadramento urbanistico

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

Attualmente il terreno edificabile risulta essere ineditato, non in uso, recintato e dunque non soggetto alle manutenzioni ordinarie periodiche. Al fine di andare a valutare un potenziale reimpiego dell'area contemplandone una trasformazione dovranno essere valutate tutte le potenzialità urbanistiche consentite da parte degli strumenti attualmente in vigore. Questa dovrà inderogabilmente andare a fissare tutti gli interventi potenzialmente realizzabili sul terreno edificabile in ipotesi di riuso e trasformazione secondo ogni possibilità consentita. Tale verifica, come precedentemente accennato, dovrà essere multilivello sui diversi ambiti normativi locali, regionali e nazionali.

All'interno del Programma di Fabbricazione il terreno edificabile ricade nella Zona Urbanistica omogenea D, sottozona D1 – Zone produttive del nucleo di industrializzazione. L'area in oggetto è esterna al centro abitato cittadino andando a posizionarsi proprio nella fascia perimetrale più esterna. Per questa ragione l'area all'interno della quale è situato il bene risulta essere ordinata da diversi strumenti urbanistici su più livelli.

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

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

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

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

Normativa Urbanistica locale:

1) P.d.F. / Programma di Fabbricazione di Olbia

Il Programma di Fabbricazione della città di Olbia fu pubblicato nel B.U.R.A.S n° 14 del 22/04/1976 a seguito della deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 03/07/1975.

L'immobile oggetto della presente relazione di perizia risulta essere localizzato all'interno di un comparto urbanistico eterogeneo formato da più sottozone nonostante la zona urbanistica omogenea all'interno del quale sorge l'intero complesso immobiliare risulta essere unica. Questa risulta essere esattamente la Zona D, Sottozona D1: Zone produttive del nucleo di industrializzazione.

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona D, Sottozona D1: Zone produttive del nucleo di industrializzazione viene trattata all'interno dell'Articolo 26 delle Norme di Attuazione del P. di F. e negli artt. Delle Norme Tecniche di Attuazione del "PIANO REGOLATORE TERRITORIALE DELLE AREE INDUSTRIALI GESTITE DAL CIPNES – GALLURA, Variante Norme Tecniche di Attuazione di cui alle Delibere dell'Assemblea Consortile n. 01 del 27 gennaio 2014 e n. 28 del 06 luglio 2015". Al fine di rendere maggiormente snella la presente trattazione lo scrivente ometterà la replica dei medesimi articoli delle N.A. del P. di F. già identificati e riportati per ciò che riguarda il Lotto 1. Per tale ragione lo scrivente rimanda a quanto contenuto al precedente paragrafo 4.2.1 per ogni approfondimento, comunque valido anche per il presente immobile che individua il Lotto 2.

Piani Sovraordinati:

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

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

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

Come già identificato, per ciò che concerne il rischio frana, l'area viene individuata come "Aree studiate per le quali sono stati individuati rischi moderati (Hg1)".

Al fine di rendere maggiormente snella la presente trattazione lo scrivente ometterà la replica dei medesimi articoli delle N.T.A. del P.A.I. già identificati e riportati per ciò che riguarda il Lotto 1. Per tale ragione lo scrivente rimanda a quanto contenuto al precedente paragrafo 4.2.1 per ogni approfondimento, comunque valido anche per il presente immobile che individua il Lotto 2.

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

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno dell'Articoli 6, 8, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 28, 29, 30, 91, 92, 93, 107, 112 del Piano. L'area in oggetto è classificata come nell'Ambito di Paesaggio - 18 Golfo di Olbia.

Al fine di rendere maggiormente snella la presente trattazione lo scrivente ometterà la replica dei medesimi articoli delle N.T.A. del P.P.R. già identificati e riportati per ciò che riguarda il Lotto 1. Per tale ragione lo scrivente rimanda a quanto contenuto al precedente paragrafo 4.2.1 per ogni approfondimento, comunque valido anche per il presente immobile che individua il Lotto 2.

4.3.2. Descrizione del complesso edilizio

Il terreno edificabile oggetto di stima sorge all'interno di un lotto situato nella parte Sud Est della Zona Industriale di Olbia. La sagoma del lotto attualmente osservabile risulta avere una forma grossomodo rettangolare. Il lotto è associato a tre particelle censite al Nuovo Catasto Terreni che presentano, nel complesso, una sagoma in mappa conforme con quella che risulta essere la perimetrazione reale. Il terreno edificabile è perimetralmente circondato da una recinzione parzialmente realizzata in muratura sormontata da una ringhiera in ferro lavorato e zincato e parzialmente realizzata con rete metallica fissata al terreno da paletti metallici. Questo si affaccia parzialmente sulla via Marocco, strada consortile, e parzialmente sulle proprietà confinanti. Vi sono nelle immediate circostanze alcune attività commerciali ed alcuni ulteriori terreni edificabili parzialmente ineditati. Il terreno è facilmente raggiungibile dalle principali vie di traffico cittadino e da alcuni tra i punti di collegamento nodali con la viabilità extraurbana. Questo si trova ubicato in posizione confinante con il complesso edilizio componente il Lotto 1 di cui al paragrafo precedente.

L'area all'interno della quale si trova l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è attualmente compresa fra la via Marocco e la S.P. 82. Il lotto è accessibile direttamente dalla via Marocco con la quale confina per un lato. Le tre particelle catastali rappresentano un terreno qualitativamente omogeneo, con una buona esposizione e giacitura piana. Attualmente il fondo presenta una grande quantità di vegetazione incolta, non organizzata e costituita da specie autoctone infestanti. Il governo del verde risulta essere evidentemente assente da svariati anni.

Il posizionamento del lotto garantisce un elevato livello di fruibilità ed una facilità straordinaria di raggiungimento ai principali punti nodali logistici. Tale circostanza verrà nel seguito meglio argomentata.

Si rimanda alla relazione di perizia già agli atti della procedura per ogni approfondimento circa una descrizione sommaria delle caratteristiche del fondo edificabile.

4.3.3. Individuazione catastale del complesso edilizio

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto terreni del Comune di Olbia al Foglio 32 mappali 1704, 1706, 421. Il mappale 1704 possiede la qualità pascolo di classe 4 ed un'estensione di 649,00 mq. Il mappale deriva dai diversi frazionamenti effettuati durante gli anni trascorsi a partire dal 1983, 1991, 2001, 2003. Il mappale 1706 possiede la qualità pascolo di classe 4 ed un'estensione di 234,00 mq. Il mappale deriva dai diversi frazionamenti effettuati durante gli anni trascorsi a partire dal 1983, 1991, 2001, 2003. Il mappale 421 possiede la qualità pascolo di classe 4 ed un'estensione di 5.288,00 mq. Il mappale deriva dai diversi frazionamenti effettuati durante gli anni trascorsi a partire dal 1991.

Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale al Catasto Terreni la particella che compone il terreno bene identifichi la proprietà del soggetto debitore ed oggetto della presente relazione di perizia.

4.3.4. Storia ipotecaria del complesso di immobili

Per ciò che riguarda sia l'atto di provenienza che le trascrizioni pregiudizievoli si rimanda a quanto già riportato nel merito da parte dello scrivente al capitolo precedente. Le verifiche effettuate da parte dello scrivente hanno rivelato la presenza di ipoteche per ciò che riguarda il presente lotto. L'immobile di cui al presente Lotto 2 risulta essere nella disponibilità esclusiva della ditta. All'interno delle presenti analisi lo scrivente ha provveduto al reperimento dell'atto di provenienza per il presente immobile. Ulteriormente lo scrivente ha effettuato le ispezioni ipotecarie sulla ditta e sulle distinte particelle componenti il presente Lotto. I risultati delle analisi svolte sono stati riportati all'interno dell'apposito capitolo predisposto.

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

4.3.5. Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente non ha eseguito accessi agli atti presso gli enti locali competenti ed in accordo con il mandato conferito da parte del Professionista Attestatore. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente non si ravvisano comunque situazioni di particolare interesse ed entità straordinaria in rapporto alla presenza di abusi nell'area del terreno edificabile.

L'edificabilità del terreno resta al momento fissata nelle modalità e nelle quantità realizzabili dalle Norme di Attuazione del Programma di Fabbricazione della città di Olbia. A tale proposito si rimanda ai contenuti dell'apposito paragrafo contenente l'analisi urbanistica relativa all'immobile oggetto della presente relazione di perizia.

4.3.6. Presenza di gravami

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

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

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

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

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

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

4.3.7. Analisi della consistenza del complesso immobiliare

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

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

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

Terreno edificabile sito nella Zona Industriale del comune di Olbia.

Identificazione Catastale:

Foglio 32 Mappale 421	mq 5.288,00;
Foglio 32 Mappale 1704	mq 649,00;
Foglio 32 Mappale 1706	mq 234,00;
Totale superficie	mq 6.171,00

4.3.7.1. Stima secondo il metodo della comparazione diretta

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

Lo scrivente riporta direttamente nel seguito quanto elaborato da parte della ditta debitrice all'interno della relazione di stima già agli atti della Procedura:

"Dimensioni Lotto mq 6.171,00:

Valore Unitario 75,60 €/mq

Valore calcolato mq 75,60 €/mq x mq 6.171,00= € 466.572,60

Valore Lotto: € 466.572,60"

Come si evince da quanto sopra riportato vengono esplicitati i valori economici unitari in rapporto alle effettive superfici già individuate all'interno dell'apposito paragrafo elaborato in precedenza (4.3.7). I tecnici all'epoca incaricati applicano alla consistenza calcolata al precedente paragrafo 4.3.7 un valore economico unitario pari a € 75,60/mq per l'intero lotto edificabile. Tale valore economico unitario individuato è corrispondente al valore di vendita delle aree inedificate "a scopo commerciale, direzionale, terziario e ricettivo" secondo la vigente normativa regolamentare del CIPNES. Lo scrivente ritiene a tale proposito di applicare alla consistenza immobiliare calcolata un valore economico unitario pari ad € 60,00/mq maggiormente vicino alla media scaturente dalle osservazioni dirette effettuate. Da tale ultimo punto di vista lo scrivente ha verificato l'effettiva presenza di ulteriori beni immobili di medesime caratteristiche sul mercato, anche alla luce della stagnazione attuale del mercato immobiliare. L'esito di tali indagini ha portato alla conclusione sopra individuata in rapporto al prezzo unitario da applicare all'intera superficie del lotto edificabile. Lo scrivente precisa a tale proposito il fatto che il terreno edificabile possieda caratteristiche di pregio medie ed uno scadente stato conservativo in quanto privo di manutenzione. Si precisa ulteriormente il fatto che il valore assunto da parte dello scrivente risulti essere cautelativo alla luce di una grande disponibilità di lotti non assegnati all'interno dell'intera Zona Industriale. A tale proposito l'individuazione di tale prezzo unitario tiene conto di una grande quantità di offerta disponibile sul mercato a fronte di una richiesta limitata e compatibile con il momento storico attuale condizionato, oltretutto, dall'emergenza sanitaria nazionale in atto.

Al fine di consentire un buon livello di fruibilità della presente elaborazione ed al fine di fornire un agile strumento di confronto alla Procedura con quanto già prodotto da parte della ditta debitrice lo scrivente riporta nel seguito lo sviluppo dei calcoli effettuati attraverso il medesimo schema usato da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta concordataria:

Riepilogo calcolo valori immobile:

Terreno edificabile

mq 6.171,00 x €/mq 60,00 = € 370.260,00

Totale valore calcolato = € 370.260,00

Facendo seguito ai ragionamenti impostati all'inizio della presente relazione si conclude quanto segue. **Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati e revisionate da parte dello scrivente, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a € 370.260,00.**

4.4. Lotto 3 – “Centro Commerciale ubicato in Olbia, via Aldo Moro, 260”

4.4.1. Inquadramento urbanistico

Il complesso edilizio oggetto di stima risulta ubicato nella zona Centro-Nord del centro abitato del Comune di Olbia. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il complesso immobiliare. Lo stato attuale del complesso immobiliare risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili. All'interno del Programma di Fabbricazione il complesso edilizio ricade nella Macro Area B3 – Zona residenziale – completamento rado.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Programma di Fabbricazione di Olbia e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati. Dalle informazioni reperibili on-line nelle pagine del Comune, si è appreso come mediante Delibera del C.C. n. 134 del 29/07/2020 sia stato adottato il Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale ed al Piano di Assetto Idrogeologico. In tale sede lo scrivente ha ritenuto di mantenere l'inquadramento urbanistico valido secondo le indicazioni del precedente Programma di Fabbricazione. Qualora venisse completato tutto l'iter autorizzativo del nuovo strumento urbanistico, da parte degli organismi competenti, si renderebbe necessario predisporre un aggiornamento urbanistico in virtù delle zonizzazioni scaturenti da Piano. Ad ogni modo lo scrivente precisa che, in seguito all'eventuale entrata in vigore del nuovo PUC, la zonizzazione individuata per l'immobile non verrebbe stravolta rispetto a quella già predisposta in sede di Programma di Fabbricazione. Le nuove indicazioni predisposte dal PUC in fase di attuazione non andranno comunque a stravolgere quanto prescritto dal sopra citato PdF.

A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale, il Piano di Assetto Idrogeologico ed i Piani di assetto ad essi subordinati. A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come ad esempio quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio.

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

Normativa Urbanistica locale:

4) P.d.F. / Programma di Fabbricazione di Olbia

Il Programma di Fabbricazione della città di Olbia fu pubblicato nel B.U.R.A.S n° 14 del 22/04/1976 a seguito della deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 03/07/1975.

L'immobile oggetto della presente relazione di perizia risulta essere localizzato all'interno di un comparto urbanistico eterogeneo formato da più sottozone. In particolare, l'immobile ricade nella *Macro Area B3 – Zona residenziale – completamento rado*. Le zone residenziali di completamento sono definite come zona a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico – ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione statico – igienica. La Macro Area B3 ricomprende esattamente l'immobile oggetto di relazione (si veda a tale proposito l'inquadramento sulla cartografia di piano). Nel seguito si riporterà quanto previsto dalla pianificazione urbana per la Macro Area B3. La disciplina riguardante la Macro Area B3 – Zona residenziale – completamento rado viene trattata all'interno degli Articoli 18 della Norma MA_08 del Pdf.

All'interno dell'articolo 18 – Zone residenziali esistenti e di completamento (B2, B3, B4, B5, B6, B7, BR) viene riportato quanto segue:

“Sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico - ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione statico - igienica.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

1. *residenza;*
2. *servizi sociali;*
3. *associazioni politiche, sindacali, culturali;*
4. *uffici pubblici e privati;*
5. *artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;*
6. *ristoranti, bar, locali di divertimento;*
7. *commercio al dettaglio con le seguenti prescrizioni in funzione del settore merceologico, per la superficie di vendita e per gli standard per parcheggi pertinenziali aggiuntivi;*

8. alberghi e pensioni.

SETTORE MERCEOLOGICO	SUP.MAX DI VENDITA (SV) Mq	PARCHEGGI (SP) Mq
Alimentare	100	SP=0
Alimentare e non alimentare singoli o in centri commerc.	2500	ALIMENTARI SP>=1xSV mq per SV<=250 mq; SP>=2,8xSV-450mq per 250<SV<1500mq; SP>=2,50xSV per SV>1500 mq;
NON ALIMENTARI SP=0 per SV<=250 mq; SP>=0,75xSV mq per 250<SV<2500 mq		

In queste zone la Variante si attua per intervento edilizio diretto, salvo le successive specificazioni. Sono suddivise in:

- zone residenziali esistenti e di completamento dense (B2);
- Zone residenziali esistenti e di completamento rade (B3);
- Zone residenziali esistenti e di completamento delle frazioni;
- Zone residenziali di completamento programmato (B5);
- Zone residenziali esistenti e di completamento di Porto Rotondo (B6);
- Zone(B7) residenziali di completamento di S. Pantaleo;

Si applicano i seguenti indici e parametri:

18.1 Zone residenziali esistenti e di completamento dense (B2).

1. indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = 1,00$ mq/mq
2. indice di Fabbricabilità fondiaria $I_f = 3$ mc/mq.

3. altezza massima $H = 20,00$ ml

4. parcheggi e autorimesse:

- per la residenza 1 mq / 10 mc
- per attività commerciali e direzionali 40% della superficie lorda di pavimento oltre quella prevista dalla tabella riportata all'art. 18.

18.2 Zone residenziali esistenti e di completamento rade (B3).

1. indice di Utilizzazione fondiaria $uf = 0,7$ mq/mq
2. indice di Fabbricabilità fondiaria $lf = 2,1$ mc/mq
3. altezza massima $H = 18,00$ ml
4. parcheggi e autorimesse:
 - per la residenza 1 mq / 3 mq Su
 - per le attività commerciali e direzionali 2 mq / 3 mq Su oltre quella prevista dalla tabella riportata all'art. 18.

18.3 Zone residenziali esistenti e di completamento delle frazioni (B4)

19.3.1 Zona B4 MULTA MARIA.

Il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa privata secondo i seguenti indici e parametri:

1. indice di Utilizzazione fondiaria $Uf = 0,40$ mq/mq
2. indice di Fabbricabilità fondiaria $lf = 1,20$ mc/mq,
3. altezza massima $H = 7,5$ ml
4. parcheggi e autorimesse:
 - per la residenza 1 mq / 10 mc
 - per attività commerciali e direzionali 40% della superficie lorda di pavimento oltre quella prevista dalla tabella riportata all'art. 18.

18.3.1 Zona B4.1 di MULTA MARIA.

È la zona B residenziale di Multa Maria, individuata nella tavola n° 7.00 X;

In questa zona qualunque intervento è subordinato alla stipula della convenzione che prevede i seguenti indici e parametri:

Superficie territoriale	mq	20.160
superficie viabilità:	mq	5.642
zona servizi in cessione gratuita	mq	1.065
superficie fondiaria:	mq	13.453
altezza	m	6,00
volume	mc	11.470 così ripartito:
lotto A mc 7925		
lotto B mc 735		
lotto C mc 1360,6		
lotto D mc 1450		

- Realizzazione delle opere di urbanizzazione così come individuate negli elaborati facenti parte della proposta approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 15 del 05/04/2011 resa esecutiva a seguito di pubblicazione sul BURAS n° 20 del 15/07/2011;
- Cessione gratuita di un tratto di area di circa mq 350 dei mappali 1730 e 1729 del foglio 54 per consentire il collegamento viario tra zona B e zona di risanamento.

18.3.2 Zona B4 di BERCHIDDEDDU.

Si attua per mezzo di Piano di recupero approvato con Decreto Regionale n° 1342/U del 25/10/89.

Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo Piano di Recupero.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

Con la presente variante generale tutte le aree interessate da vincolo espropriativo previste dal PP per interventi sulla viabilità saranno reiterate.

Mentre per tutte le aree interessate da vincoli preordinati all'esproprio decaduti (come riportati nel Piano Particolareggiato), vengono riclassificate secondo le destinazioni riportate nelle tavole di azionamento specificando che per le aree non ancora acquisite al patrimonio dell'Ente saranno ammessi anche interventi di iniziativa privata in regime di economia di mercato, apponendo un vincolo cosiddetto "conformativo" (non soggetto ad esproprio e non indennizzabile), fermo restando il mantenimento delle finalità pubblica delle opere che verranno in esse realizzate.

18.4 Zone residenziali di completamento programmato (B5).

Ogni intervento subordinato a preventivo strumento attuativo e in particolare a Piano di Risanamento urbanistico di cui alla L.r. 23/85

1. indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = 0,4 \text{ mq/mq}$
2. indice di Fabbricabilità territoriale $I_t = 1,2 \text{ mc/mq}$
3. altezza massima $H = 7,50 \text{ ml}$
4. parcheggi ed autorimesse:
 - per la residenza $1 \text{ mq} / 10 \text{ mc}$
 - per le attività commerciali e direzionali $2 \text{ mq} / 3 \text{ mq SU}$ oltre quella prevista dalla tabella riportata all'art. 18.
5. standards urbanistici nella misura di $18 \text{ mq} / \text{ab.}$

18.4.1 Zona B5.1 SA MINDA NOA.

Si attua per mezzo di Piano particolareggiato di iniziativa privata convenzionato con atto a rogito notaio Gianfranco Giuliani in data 10/01/1997, rep. N° 158535 - Racc. n° 21572.

Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo Piano di Particolareggiato.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

18.4.2 Zona B5.2 Località S. ANTONIO.

Si attua per mezzo di Piano particolareggiato di iniziativa privata convenzionato con atto a rogito notaio Gianfranco Giuliani, in data 10/01/1997 rep. N° 158535 - Racc. n° 21572.

Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo Piano di Particolareggiato.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

18.4.3 Zona B5.3 Località S. ANTONIO.

Si attua per mezzo di Piano particolareggiato di iniziativa privata convenzionato con atto in data 09/05/1997, rep. 3999. Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo Piano di Particolareggiato

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

18.5 Zone residenziali esistenti e di completamento di PORTO ROTONDO (B6).

Comprendono l'agglomerato urbano definito nella tavola 10.00.

Sono consentiti interventi di restauro, risanamento igienico e funzionale, ristrutturazione edilizia, nonché qualsiasi intervento soggetto ad autorizzazione. Ogni ulteriore intervento volumetrico è subordinato alla esecutività della variante al Piano Particolareggiato convenzionato con atto repertorio n° 1106/88 del 29 agosto 1988, da approvarsi ai sensi dell'art. 20 della legge 45/89.

Dati urbanistici di riferimento per il dimensionamento del piano particolareggiato:

1. indice di Fabbricabilità territoriale $I_t = 1,25 \text{ mc/mq}$
2. parcheggi e autorimesse secondo quanto disposto dall'art. 7 delle presenti norme
3. standards urbanistici nella misura di 18 mq/100 mc edificabili.

Nella more di approvazione della variante al PP delle zone B6 di Porto Rotondo, sono autorizzabili tutti gli interventi sugli edifici esistenti quali manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e modifica del numero delle unità immobiliari.

Sono consentiti inoltre gli interventi previsti da leggi speciali che prevedano anche aumenti volumetrici come ad esempio:

- Bonus volumetrici per risparmio energetico;
- Adeguamento per fruibilità abitazioni da parte portatori di handicap (LR 2/2007);
- LR 21/2011 Piano casa.

18.6 Zone residenziali di completamento di S. PANTALEO (B7).

Ogni intervento è subordinato alle disposizioni contenute nel Piano Particolareggiato delle zone B di San Pantaleo, approvato con Decreto Regionale n° 1340/U del 25/10/1989, pubblicato sul BURAS N° 44 del 20.11.1989.

1. indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = 0,4$ mq/mq
2. indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 1,2$ mc/mq
3. altezza massima $H =$ (vedi prescrizioni del piano particolareggiato)
4. parcheggi e autorimesse
 - per la residenza 1 mq/10 mc
 - per le attività commerciali e direzionali 2 mq / 3 mq di Su oltre quella prevista dalla tabella riportata all'art. 18.
5. standards urbanistici nella misura di 18 mq/ab.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

Con la presente variante generale tutte le aree interessate da vincolo espropriativo previste dal PP per interventi sulla viabilità saranno reiterate.

Mentre per tutte le aree interessate da vincoli preordinati all'esproprio decaduti (come riportati nel Piano Particolareggiato), vengono riclassificate secondo le destinazioni riportate nelle tavole di azionamento specificando che per le aree non ancora acquisite al patrimonio dell'Ente saranno ammessi anche interventi di iniziativa privata in regime di economia di mercato, apponendo un vincolo cosiddetto "conformativo" (non soggetto ad esproprio e non indennizzabile), fermo restando il mantenimento delle finalità pubblica delle opere che verranno in esse realizzate.

18.7 Zone BR.1 soggette a Piano di riqualificazione urbana San Simplicio – Fausto Noce. - Comparto SAN SIMPLICIO.

È la zona B residenziale di completamento, individuata nella tavola n° 5.01 interessata da piano di riqualificazione urbana e relativa variante al PDF approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n° 85 del 19.06.2003 e con determinazione del Direttore Generale dell'Assessorato Regionale dell'Urbanistica n° 755 del 02.12.2003.

In questa zona qualunque intervento è subordinato alla stipula della convenzione facente parte del piano di riqualificazione urbana approvato.

Dati tecnici del piano di riqualificazione contenuti nella convenzione (vedi anche tavola di pdf n° 5.01):

- superficie destinata alla edificazione di edifici privati a destinazione residenziale, direzionale o commerciale: mq 4.400
- volume destinato alla edificazione di edifici privati a destinazione residenziale, direzionale o commerciale: mc 19.800 (indice fondiario max. 4,50 mc/mq)
- superficie destinata alla edificazione di edifici pubblici (scuola materna): mq 1.600
- volume destinato alla edificazione di edifici pubblici realizzati a totale carico dei privati (scuola materna): mc 2.400 superficie coperta 800 mq)
- altezza massima degli edifici 15 metri
- superficie di cessione alla amministrazione destinata a verde attrezzato, parcheggi e viabilità realizzati a carico del privato: 1.365 mq di cui (865 mq verde e parcheggi, 500 mq viabilità)
- ulteriore cessione gratuita alla amministrazione comunale di aree esterne alla perimetrazione della zona in oggetto e destinate a standard di piano per mq 2.193 (dati catastali: foglio 30 mapp. 4258, 4259, 4053)

18.8 Zone BR.1 soggette a Piano di riqualificazione urbana S. Simplicio – Fausto Noce. - Comparto FAUSTO NOCE.

È la zona B residenziale di completamento, individuata nella tavola n° 5.01 interessata da piano di riqualificazione urbana e relativa variante al PDF approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n° 85 del 19.06.2003 e con determinazione del Direttore Generale dell'Assessorato Regionale dell'Urbanistica n° 755 del 02.12.2003.

In questa zona qualunque intervento è subordinato alla stipula della convenzione facente parte del piano di riqualificazione urbana approvato.

Dati tecnici del piano di riqualificazione contenuti nella convenzione (vedi anche tavola di pdf n° 5.01):

- superficie destinata alla edificazione di edifici privati a destinazione residenziale, direzionale o commerciale: mq 5.000
- volume destinato alla edificazione di edifici privati a destinazione residenziale, direzionale o commerciale: mc 15.000 (indice fondiario max. 3,00 mc/mq)
- superficie destinata a standard di cessione gratuita alla amministrazione comunale 16.074 mq
- costruzione e cessione gratuita alla Amministrazione della viabilità indicata nelle tavole di piano citate, per una superficie complessiva di mq 3.139

18.09 Zone BR.2 soggette a Piano di riqualificazione urbana Loc. GALBANI.

È la zona B residenziale di completamento, individuata nella tavola n° 5.01 interessata da proposta di piano di riqualificazione urbana

In questa zona qualunque intervento è subordinato alla stipula della convenzione facente parte del piano di riqualificazione urbana.

Dati tecnici del piano di riqualificazione:

- superficie destinata alla edificazione di edifici privati a destinazione residenziale, direzionale o commerciale: mq 12.181,40
- superficie destinata a standard di cessione gratuita alla amministrazione: 1012 mq
- costruzione e cessione gratuita alla Amministrazione della viabilità indicata nelle tavole di piano citate, per una superficie complessiva di mq 1170.

Piani Sovraordinati:

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

Approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n.67 del 10.07.2006.

Secondo le verifiche effettuate è stato constatato che l'immobile oggetto della presente perizia non ricade all'interno della perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico (rischio idraulico e rischio frana) così come definite dal P.A.I. vigente all'interno del territorio della Regione Sardegna.

6) Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna

Secondo le verifiche effettuate è stato constatato che l'immobile oggetto della presente perizia non ricade all'interno della perimetrazione delle fasce fluviali così come definite dal P.S.F.F. vigente all'interno del territorio della Regione Sardegna.

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

Ambito di Paesaggio 18 – Golfo di Olbia

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli Articoli 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del Piano.

Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

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

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

Articolo: 12 - Ambiti di paesaggio. Disciplina generale

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

Articolo: 13 - Ambiti di paesaggio. Disciplina specifica

1. *Al fine di prevedere efficaci azioni di tutela e valorizzazione del territorio e di individuare specifiche aree di intervento unitarie della pianificazione subordinata, il P.P.R. detta, per ciascun ambito di paesaggio, la disciplina di tutela in conformità all'art. 6 comma 6.*
2. *Al fine di supportare adeguatamente le relative prescrizioni, fanno parte integrante del P.P.R. le schede tecniche di cui all'art. 4, redatte per ogni ambito di paesaggio, che comprendono:*
 - a. *l'analisi delle specifiche caratteristiche storico-culturali, naturalistiche, morfologiche ed estetico-percettive, delle loro correlazioni e integrazioni;*
 - b. *la definizione degli elementi e dei valori paesaggistici da tutelare, valorizzare e recuperare;*
 - c. *l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio;*
 - d. *l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio;*
 - e. *la definizione degli obiettivi di qualità paesaggistica;*
 - f. *la determinazione degli interventi di tutela e valorizzazione paesaggistica, da realizzarsi coerentemente con le azioni e gli investimenti finalizzati allo sviluppo economico e produttivo delle aree interessate;*
 - g. *le indicazioni delle modalità di realizzazione degli interventi di tutela e valorizzazione, di trasformazione sostenibile e di riqualificazione e recupero da attuare all'interno dell'ambito.*
3. *Le azioni di trasformazione del territorio ammesse all'interno di ciascun ambito di paesaggio, nel rispetto delle previsioni del P.P.R. e di quelle poste dalla pianificazione attuativa subordinata, debbono assicurare il perseguimento di un grado elevato di qualità paesaggistica.*
4. *Le azioni di trasformazione del territorio tendono in particolare al conseguimento dei seguenti obiettivi:*
 - a. *mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;*
 - b. *previsione di linee di sviluppo compatibili con i valori paesaggistici riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;*

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

Articolo: 14 - *Ambiti di paesaggio costieri. Individuazione*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it