

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: 107 – Adeguamento della disciplina urbanistica comunale

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

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

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

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

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

Articolo: 112 – Impianti energetici

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

Espansioni recenti

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli Articoli 63, 64, 65, 70, e 72 del Piano.

Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

“Articolo: 63 - Edificato urbano. Definizione

1. L'edificato urbano è costituito da:

- a. Centri di antica e prima formazione;*
- b. Espansioni fino agli anni Cinquanta;*
- c. Espansioni recenti;*
- d. Espansioni in programma;*
- e. Edificato urbano diffuso.*

Articolo: 64 - Edificato urbano. Prescrizioni

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si conformano alle seguenti prescrizioni:

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

Articolo: 65 - Edificato urbano. Indirizzi

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

Articolo: 70 – Espansioni recenti. Definizione

1. Si definiscono espansioni recenti quelle porzioni dell'edificato urbano che sono costituite dalle espansioni residenziali recenti, avvenute dopo il 1950, non sempre caratterizzate da disegno urbano riconoscibile e unitario, ma spesso derivanti da interventi discontinui di attuazione urbanistica, identificate, anche nel sentire comune, come periferie

Articolo: 71 – Espansioni recenti. Prescrizioni

I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono alle seguenti prescrizioni:

- 1. l'azione prevalente della pianificazione comunale deve essere rivolta alla ristrutturazione urbanistica e al completamento urbanistico e figurativo dell'esistente;*
- 2. deve considerarsi prioritaria la predisposizione della pianificazione particolareggiata degli spazi pubblici, curando l'integrazione e la connessione delle aree di servizio acquisite o da acquisire attraverso procedure espropriative o per cessione convenzionata.*

Articolo: 72 – Espansioni recenti. Indirizzi

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

- 1. gli interventi, sia pubblici che privati, devono essere orientati alla ricomposizione spaziale e figurativa dell'insediamento urbano a partire dalle matrici ambientali e storiche per una corretta definizione paesaggistico-ambientale dell'insieme;*
- 2. gli interventi di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze devono essere orientati a completare l'impianto urbano e ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto;*
- 3. gli interventi saranno orientati alla integrazione plurifunzionale, verificando e rafforzando la dotazione dei servizi e delle attrezzature collettive in modo da costituire differenti livelli di centralità urbana."*

Fascia costiera

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli Articoli 8, 17, 18, 19, e 20 del Piano.

Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

“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: 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:*

1. *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;*
2. *nuovi interventi edificatori a carattere industriale e grande distribuzione commerciale;*
3. *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.:*

1. *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;*

2. *nelle aree già interessate da insediamenti turistici o produttivi, previa intesa ai sensi dell'art. 11, 1° comma lett. c):*

1. *riqualificazione urbanistica e architettonica degli insediamenti turistici o produttivi esistenti;*
2. *riuso e trasformazione a scopo turistico-ricettivo di edifici esistenti;*
3. *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:*

1. *attraverso la predisposizione dei nuovi PUC in adeguamento alle disposizioni del P.P.R., secondo la disciplina vigente;*
2. *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."*

4.4.2. Descrizione del complesso edilizio

Il complesso edilizio commerciale oggetto di stima sorge all'interno di un lotto situato nella parte Nord del centro abitato del Comune di Olbia, in particolare nella sua fascia periferica. La sagoma del maggiore lotto generale attualmente osservabile risulta avere una forma grossomodo trapezoidale. Il lotto è associato ad una particella censita al Nuovo Catasto Terreni che presenta, nel complesso, una sagoma in mappa conforme con quella che risulta essere la perimetrazione reale. Il complesso immobiliare è perimetralmente confinante con la pubblica via e parzialmente con altre proprietà limitrofe a carattere abitativo e commerciale. Questo si affaccia parzialmente sulla pubblica via e parzialmente su altre costruzioni. Le costruzioni limitrofe risultano essere realizzate parzialmente in epoche più recenti e parzialmente negli stessi anni rispetto al complesso commerciale oggetto della presente relazione.

La struttura è facilmente raggiungibile dalle principali vie di traffico cittadino e da alcuni tra i punti di collegamento nodali con la viabilità extraurbana.

L'immobile costituente il Lotto 3 risulta essere completamente inglobato dalle costruzioni circostanti dell'abitato, l'area di sedime all'interno della quale si trova l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è attualmente compresa fra il viale Aldo Moro, la via Rossellini, la via De Sica e la via Fellini. Il lotto presenta una serie di ingressi all'attività commerciale propriamente detta sul viale Aldo Moro. Da questo è possibile ulteriormente accedere al magazzino. Dalla via Rossellini è possibile invece accedere al piano primo del fabbricato attraverso una rampa carrabile che conduce ai parcheggi di pertinenza dell'esercizio commerciale. Sul piano del parcheggio per le autovetture sono presenti anche le pertinenze impiantistiche al servizio dell'immobile ed un'uscita di sicurezza del sottostante locale commerciale.

Il complesso commerciale è attualmente accessibile dalla via cittadina principale viale Aldo Moro, verso l'intersezione tra questa e la via Rossellini, strada perpendicolare al viale Aldo Moro che rappresenta una strada ad intenso traffico in quanto collega il centro storico cittadino con la viabilità extra urbana. Il posizionamento del lotto garantisce un elevato livello di fruibilità ed una facilità straordinaria di raggiungimento ai principali punti nodali logistici e di servizio, sia privato che collettivo. Tale circostanza verrà nel seguito meglio argomentata. Il lotto ha sempre ospitato la medesima destinazione d'uso commerciale.

Il complesso edilizio, ben descritto già nella relazione di stima agli atti della procedura risulta essere realizzato su due livelli fuori terra, possiede una struttura portante in elementi in cemento armato intelaiati e gettati in opera, tamponature in muratura di mattoni laterizi ed infissi metallici di grandi dimensioni, tramezzature interne in muratura di laterizio, solaio di copertura piano di tipo tradizionale in laterocemento con finitura superficiale realizzata con un battuto di cemento di tipologia industriale. Il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi discreto.

L'immobile è organizzato e configurato nella sua distribuzione interna a partire dagli accessi ed uscite all'esercizio commerciale che avvengono direttamente su un loggiato realizzato ai margini della pubblica via. L'ingresso è realizzato con un'ampia vetrata parzialmente fissa e parzialmente scorrevole ed automatizzata in grado di facilitare l'accesso dei clienti dell'esercizio commerciale. Tale esercizio è organizzato internamente attraverso la predisposizione di diverse aree di vendita poste a diverse quote e collegate tra di loro attraverso delle rampe inclinate. Lo spazio interno di vendita è unico presenta la disposizione di scaffalature in grado di organizzare lo spazio in corsie. La disposizione degli scaffali dunque vincola lo spazio espositivo sia centralmente che sulle pareti esterne. All'interno dell'area vendita, come già accennato, sono presenti diverse aree deputate all'assistenza al cliente di categorie precise di merci. L'area delle casse per il pagamento delle merci in acquisto è posizionata accanto alle uscite all'esercizio. Tali uscite sono realizzate nella medesima maniera degli ingressi al fabbricato.

All'interno degli spazi interni è presente un'area per gli uffici, i servizi igienici e gli spogliatoi per il personale. Lateralmente al fabbricato è poi realizzata una parte deputata a carico e scarico delle merci e magazzino temporaneo. Questa ha accesso direttamente dal viale Aldo Moro in posizione defilata rispetto al traffico sia automobilistico che pedonale della clientela. Il complesso edilizio è dotato di ogni impianto necessario al corretto svolgimento delle attività commerciali nel rispetto della normativa vigente. All'interno delle attività peritali svolte lo scrivente non ha reperito la documentazione tecnica degli impianti e le certificazioni di Legge necessarie all'esercizio. Tali certificazioni sono comunque disponibili in quanto il complesso edilizio ospita un'attività commerciale in pieno svolgimento. Lo scrivente resta sin d'ora a disposizione per qualsiasi approfondimento del caso in tal senso. Lo stato di conservazione dell'immobile, in termini del tutto generali, risulta essere discreto. Ulteriormente le finiture, per qualità, posa e stato d'uso risultano essere ugualmente discrete.

Allo stato attuale il complesso edilizio commerciale è in esercizio e vede la presenza di un'attività di vendita di prodotti non alimentari di consumo casalingo. L'attività è attualmente svolta da parte di ditta terza estranea alla procedura di Concordato Preventivo ed in forza di regolare contratto di affitto depositato. Tale contratto è di tipologia rent to buy e prevede il riscatto dell'immobile secondo la disciplina imposta nelle pattuizioni tra le parti. Di tale circostanza verrà fornito adeguato riscontro all'interno dei documenti amministrativi prodotti dalla ditta debitrice.

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

4.4.3. Individuazione catastale del complesso edilizio

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 31 mappale 2711 subalterno 16. Il mappale 2711 sub. 16 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 2019 dopo un solo anno dall'avvenuto cambio di destinazione d'uso e frazionamento del 2018. Al Catasto Terreni l'immobile è costituito da un'unica particella censita al Foglio 31, mappale 2711. Il mappale 2711 ha qualità ente urbano, superficie 3.100,00 mq generato da frazionamenti successivi.

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.

All'atto dell'imminente liquidazione del complesso edilizio oggetto della presente relazione di perizia dovrà essere predisposta una bonifica catastale in grado di allineare la situazione al N.C.T. con quella al N.C.E.U. nell'ottica di ottenere l'allineamento con la situazione realmente rilevabile sui luoghi. I costi di tali bonifiche debbono già intendersi inclusi all'interno del valore raggiunto dall'immobile.

4.4.4. Storia ipotecaria del complesso di immobili

Per ciò che riguarda sia l'atto di provenienza che le trascrizioni pregiudizievoli si rimanda a quanto già 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 3 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.4.5. Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente non ha eseguito accessi agli atti presso gli enti locali competenti ed in accordo con il mandato conferito da parte del 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:

5. Concessione Edilizia n° 951, rilasciata dal Comune di Olbia in data 19/07/1990;
6. Concessione Edilizia n° 380, rilasciata dal Comune di Olbia in data 23/09/1994;
7. Concessione a Sanatoria n° 1221, rilasciata dal Comune di Olbia in data 13/11/1997;
8. Concessione Edilizia n° 141/99, rilasciata dal Comune di Olbia in data 5 aprile 1999;
9. Concessione a Sanatoria rilasciata dal medesimo Comune in data 16/09/2010 n° 2388;
10. Provvedimento conclusivo del procedimento n° 287 del 23/05/2011.
11. Agibilità SUAPE n. 19956 del 19.12.2017.

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. Catastalmente, si rileva che la planimetria catastale non è aggiornata rispetto allo stato di fatto ma riporta la situazione come da progetto approvato inizialmente pertanto occorrerà eseguire un aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio.

4.4.6. Presenza di gravami

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

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

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

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

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

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

4.4.7. Analisi della consistenza del complesso immobiliare

Lo scrivente ha svolto gli opportuni sopralluoghi presso la struttura senza effettuare un rilievo metrico del lotto e dei manufatti. Nella visita svolta è stata effettuata una ricognizione di dettaglio, comunque generale, ed un rilievo fotografico dell'immobile. In accordo con il 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:

Superficie utile immobile	mq 2208,00;
Superficie lorda piano terra	mq 2271,48;
Piano terra Superficie coperta	mq 2.271,48

Di cui:

negozio/uffici vendita piano terra	mq 1.478,50;
deposito merce/magazzini piano terra	mq 792,98;
Totale superfici	mq 2.271,48

4.4.7.1. Stima secondo il metodo della comparazione diretta

Nel presente capitolo verranno illustrate tutte le metodologie adoperate per l'ottenimento del valore di mercato del complesso edilizio secondo la metodologia della comparazione di mercato. Inizialmente verrà fornito un quadro teorico di tutte le nozioni che stanno alla base dell'applicazione del presente metodo, successivamente si entrerà nel dettaglio del calcolo dei diversi parametri necessari. Al fine di non ripercorrere i medesimi passi già compiuti all'interno del valore calcolato per il Lotto 1 e per il Lotto 2 si omette la trattazione già riportata ai paragrafi 4.2.8.2., 4.3.8.2. e dei successivi sottoparagrafi. A tale proposito lo scrivente sottolinea come ogni concetto teorico in questi riportato deve intendersi richiamato anche per ciò che riguarda il presente Lotto 3. Anche in questo caso, come per il Lotto 1, si procederà all'applicazione della metodologia relativa alla comparazione diretta. Nello specifico, il Lotto 3 è composto da un centro commerciale ed a maggior ragione tale metodologia risulta essere quella maggiormente adatta alla luce della specifica area geografica e della tipologia edilizia. Il mercato offre per l'area in esame un sufficiente dinamismo in grado di garantire una collocazione non eccessivamente dilatata nel tempo. Ulteriormente l'immobile è oggetto di un contratto di rent to buy in corso. L'attuale affittuario corrisponde dunque un canone stabilito per una durata contrattuale. Al termine di tale durata l'attuale affittuario risulterà dunque il nuovo proprietario dell'immobile.

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

Lo scrivente ritiene quanto elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati ben bilanciato e cautelativamente condivisibile nelle deduzioni e nel risultato finale.

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:

“Calcolo valore immobile:

Piano Terra

mq 1.478,50 x €/mq 1.600,00 = € 2.365.600,00

mq 792,98 x €/mq 900,00 = € 713.682,00

Valore OMI: € 3.079.282,00

Valore medio di mercato: €/mq 1.050,00 x mq 2.271,48 = € 2.385.054,00

Valore stimato arrotondato: € 2.400.000,00”

I tecnici all'epoca incaricati valutano inizialmente l'immobile attraverso i parametri offerti dalla banca dati dell'O.M.I. e successivamente applicano un valore unitario evidentemente derivante dalle osservazioni dirette compiute. Tale valore unitario non tiene conto delle differenze di destinazione d'uso delle diverse parti dell'immobile uniformando ogni parametro al valore economico unitario di € 1.050,00/mq.

Lo scrivente ritiene opportuno, in favore di congruità, esplicitare 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 (4.4.7). I valori unitari sopra riportati sono stati ripresi da parte dei tecnici all'epoca incaricati direttamente dalla Banca Dati dell'O.M.I. e dalle osservazioni dirette effettuate. Lo scrivente ha verificato il fatto che, per ciò che concerne la superficie del deposito merce / magazzini piano terra, i tecnici abbiano utilizzato il valore minimo indicato pari a € 900,00/mq. A tale proposito si intende confermare il valore minimo in quanto ritenuto da parte dello scrivente già 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 € 900,00/mq corrispondente al valore minimo della banca dati O.M.I. ed 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 dell'ottimo posizionamento dell'immobile e dell'effettivo pregio dell'immobile anche per via di uno stato manutentivo e generale sufficiente sotto ogni punto di vista.

Ulteriormente i tecnici all'epoca incaricati applicano alla consistenza calcolata al precedente paragrafo 4.4.7 un valore economico unitario pari a € 1.050,00/mq per ciò che riguarda l'intero immobile. Tale valore individuato non corrisponde ad un valore indicato dalla banca dati O.M.I. bensì ad un valore scaturito da osservazioni dirette dei tecnici all'epoca incaricati. Lo scrivente ritiene a tale proposito di applicare alla consistenza immobiliare calcolata per la parte vendita il valore economico unitario derivante dalle osservazioni dirette dei tecnici all'epoca incaricati e pari ad € 1.050,00/mq. Le verifiche compiute da parte dello scrivente all'interno delle operazioni peritali hanno infatti confermato tale valore. 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 dell'area vendita e uffici. Lo scrivente precisa a tale proposito il fatto che la parte dell'immobile con destinazione d'uso uffici possiede caratteristiche di pregio sufficienti ed un discreto stato conservativo. A tale proposito l'individuazione di tale prezzo unitario tiene conto di una buona 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. Ulteriormente il valore unitario tiene conto delle grandi dimensioni dell'immobile non parametrabili attraverso i valori offerti dagli osservatori citati da parte dei tecnici all'epoca incaricati.

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:

Calcolo valori immobile:

Piano Terra

mq 1.478,50 x €/mq 1.050,00 = € 1.552.425,00

mq 792,98 x €/mq 900,00 = € 713.682,00

Totale valore calcolato = € 2.266.107,00

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 € 2.266.107,00.**

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.

Il valore dell'immobile di cui al presente Lotto 3, così come calcolato, è comprensivo del valore derivante dai parcheggi al piano primo, non frazionabili dall'immobile con vincolo urbanistico, e necessari all'esercizio dell'attività commerciale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.5. Lotto 4 – “Capannone commerciale ubicato in Sassari, via Predda Niedda Strada 41, Snc, Zona Industriale Predda Niedda”

4.5.1. Inquadramento urbanistico

Il complesso edilizio oggetto di stima risulta ubicato nella zona industriale della città di Sassari, nell'area denominata Predda Niedda, lungo la strada 41. 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 comparto industriale. 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 Piano Urbanistico Comunale il complesso edilizio ricade nella Zona Urbanistica omogenea D, sottozona D2.1.

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

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

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

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

Normativa Urbanistica locale:

- 1) P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Sassari
Pubblicazione: Gazzetta Ufficiale n.58 Parte III dell'11/12/2014

Il Piano Urbanistico della città di Sassari fu pubblicato nel B.U.R.A.S n° 58 Parte III del 11 dicembre 2014 a seguito di verifica di coerenza sancita con Determ. Dir. Gen. N. 3280 del 02/12/2014 conseguente alla Del. C.C. N. 43 del 26/07/2012.

L'immobile oggetto della presente relazione di perizia risulta essere localizzato all'interno di un comparto urbanistico eterogeneo formato da più sottozone. La zona di riferimento risulta essere esattamente la Zona D – AMBITI DELLA PRODUZIONE E COMMERCIO, Sottozona D2.1 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA. Le zone D sono definite come le parti del territorio destinate a complessi produttivi esistenti o di nuovo impianto. Nelle zone D sono compresi gli insediamenti che il PPR identifica come "insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale" come "grande distribuzione commerciale" e come "aree estrattive. La zona D2.1 ricomprende le aree destinate alle attività produttive di carattere artigianale e industriale che non producono un significativo inquinamento acustico, atmosferico e che pertanto sono compatibili con la residenza. Questa ricomprende esattamente l'immobile oggetto di relazione. Nel seguito si riporterà quanto previsto dalla pianificazione urbana per la zona D e per la sottozona D2.1.

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona D – AMBITI DELLA PRODUZIONE E COMMERCIO, Sottozona D2.1 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA, viene trattata all'interno degli Articoli 36 e 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C.

All'interno dell'ART. 36 - AMBITI DELLA PRODUZIONE E COMMERCIO - ZONA "D" viene riportato quanto segue:

"Definizione e rapporti con il PPR

Sono le parti del territorio destinate a complessi produttivi esistenti o di nuovo impianto. Nelle zone D sono compresi gli insediamenti che il PPR identifica come "insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale" come "grande distribuzione commerciale" e come "aree estrattive".

Indirizzi di pianificazione e definizione delle sottozone

Per le aree industriali il PUC prevede il completamento delle infrastrutture esistenti ed il recupero ambientale con particolare attenzione alle zone di margine prevedendo anche corridoi verdi per meglio separare gli impianti produttivi dalle realtà territoriali circostanti. Per l'ubicazione di nuove aree produttive si è confermata localizzazione di Truncu Reale.

Il PUC identifica le seguenti sottozone:

- *D1 Grandi aree industriali e artigianali;*
- *D2.1 Insediamenti produttivi compatibili con la residenza;*
- *D2.2 Insediamenti produttivi e artigianali;*
- *D2.3 Insediamenti produttivi e artigianali agro-industriali;*
- *D3 Grandi centri commerciali esistenti;*
- *D4 Aree estrattive di prima e seconda categoria.*

Ai sensi dell'art. 8, comma 1 del D.A. 20/12/1983 n° 2266/u, il P.A., dove prescritto, dovrà prevedere una superficie pari almeno al 10% dell'intera superficie oggetto di intervento, da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle sedi viarie.

Per i nuovi insediamenti commerciali, ove previsti, dovrà essere inoltre garantita una quota pari almeno ad 80 (ottanta) metri quadrati di superficie, per spazi pubblici o ad uso pubblico, escluse le aree per la viabilità, ogni 100 (cento) metri quadrati di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggio.

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA."

All'interno dell'ART. 38 - ZONA D2.1 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA viene riportato quanto segue:

"Descrizione

Solo le aree destinate alle attività produttive di carattere artigianale e industriale che non producono un significativo inquinamento acustico, atmosferico e che pertanto sono compatibili con la residenza.

Modalità di attuazione

Titolo abilitativo diretto

Destinazioni ammesse

- *d2.1 commercio al dettaglio come normato nell'Allegato E3 Piano del Commercio;*
- *d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;*
- *d2.3 commercio all'ingrosso;*
- *d4.1 laboratori artigiani, laboratori tecnico-scientifici;*
- *d5.1 con esclusione di industrie delle materie plastiche;*
- *d5.3 con esclusione di industrie di lavorazione dei minerali non metalliferi;*
- *d5.4 industria poligrafica, editoriale ed altre similari;*
- *d6 depositi.*

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I12".

All'interno dell'Art. 9 delle N.T.A. del P.U.C. vengono individuate le categorie d'intervento:

I. 1 "Interventi di manutenzione ordinaria" Sono gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

I. 2 "Interventi di manutenzione straordinaria" Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

I. 3 "Interventi di restauro e di risanamento conservativo" Sono gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I. 4 "Interventi di ristrutturazione edilizia" Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

I. 5 "Ricostruzione edilizia" Sono gli interventi che comportano la demolizione e la successiva ricostruzione di fabbricati esistenti, aventi come fine la razionalizzazione e l'integrazione del tessuto urbano.

I. 6 "Sopraelevazione" Sono gli interventi che comportano la estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.

I. 7 "Ampliamento" Sono gli interventi che comportano l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di spazi supplementari non rientranti nella definizione di sopraelevazione.

I. 8 "Interventi di nuova costruzione" Sono gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai numeri precedenti, riferiti alla realizzazione di nuovi edifici o manufatti.

I. 9 "Demolizione totale o parziale" Sono gli interventi volti ad eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistente senza successiva sostituzione dei medesimi.

I. 12 "Opere interne" Sono gli interventi realizzati nelle costruzioni esistenti, che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e con il REP. vigente, che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate come "A", rispecchino le originarie caratteristiche costruttive (Art. 15 della L.R. 23/85).

Nell'immobile oggetto della presente relazione di perizia non sono ammessi i seguenti tipi d'intervento:

I. 10 "Ristrutturazione urbanistica", I. 11 "Nuova urbanizzazione", I. 4 bis "Interventi di ristrutturazione edilizia leggera".

Prosegue successivamente l'Art. 38 delle N.T.A. del P.U.C.:

"Parametri urbanistici ed edilizi

Lotto minimo: mq 500 per altezze inferiori a m. 12.00.

Lotto minimo: mq 1000 per altezze superiori a m 12.00.

H: dovrà essere in stretta relazione alle esigenze dell'attività produttiva esercitata dall'azienda e, in ogni caso non superiore a m 18.00 se trattasi di capannone industriale ad un solo piano, e di m. 10.50 se trattasi di edificio pluripiano. Le altezze massime consentite nelle sottozone D2.1 esterne al perimetro di Predda Niedda sono riportate alla tav. 5.14 che associa ad ogni sottozona D2.1 contraddistinta da un codice identificativo ID la relativa altezza massima.

RC non superiore al 50% salvo per le aree con insediamenti già realizzati, limitatamente agli ampliamenti e sopraelevazioni

da dal ciglio stradale m. 6.00 dagli altri fabbricati m. 10.00

dc non inferiore a 5 m. (salvo accordi con le proprietà confinanti per una edificazione a confine).

Condizioni e prescrizioni particolari

È possibile prevedere l'abitazione del custode solo nei lotti maggiori di 1000 mq. per un volume non superiore a 100 mc.

L'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento e, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali (parchi, vallate ecc.) e/o le preesistenze edificate di particolare pregio.

È obbligatorio compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi.

È obbligatoria la sistemazione a verde delle aree libere da edificazione, anche a seguito di demolizione di edifici presenti, per la parte non destinata a movimentazione e/o sosta."

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

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

Secondo le verifiche effettuate è stato constatato che l'immobile oggetto della presente perizia non ricada 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.

3) Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana - Sardegna

Secondo le verifiche effettuate è stato constatato che l'immobile oggetto della presente perizia ricada all'interno della perimetrazione delle Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0).

4) Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna

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

5) Aree interessate da chiroterro fauna

Secondo le verifiche effettuate è stato constatato che l'immobile oggetto della presente perizia ricada all'interno della classificazione CHIR01 delle aree interessate da chiroterro fauna.

6) Piano 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, 12, 13, 14, 15, 28, 29, 30, 91, 92, 93, 107 e 112 del Piano. L'area in oggetto è classificata come "Insediamenti produttivi". 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

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.*

Art. 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: a. colture arboree specializzate; b. impianti boschivi artificiali; c. colture erbacee specializzate;*

Art. 29 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Prescrizioni

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

- a. 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;*
- b. 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 perturbate e nei terrazzamenti storici;*
- c. preservare e tutelare gli impianti di colture arboree specializzate.*

Art. 30 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Indirizzi

- 1. La pianificazione settoriale e locale si conforma ai seguenti indirizzi: armonizzazione e recupero, volti a: - migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola; - riqualificare i paesaggi agrari; - ridurre le emissioni dannose e la dipendenza energetica; - 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*

"Art. 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:*
 - a) insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale;*
 - b) grande distribuzione commerciale;*
 - c) aree estrattive: cave e miniere."*

“Art. 92 - Insedimenti 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.”*

“Art. 93 - Insedimenti 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:*
 - a) favorire la delocalizzazione delle attività produttive causanti inquinamento acustico, atmosferico e idrico esistenti all’interno dei centri abitati, verso apposite aree attrezzate;*
 - b) 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;*
 - c) favorire la concentrazione delle attività produttive, anche con diverse specializzazioni, in aree tecnologicamente ed ecologicamente attrezzate, di iniziativa intercomunale esterne ai centri abitati,*
 - d) 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.*
 - e) favorire la redazione di piani bonifica, recupero, riuso, trasformazione e valorizzazione dei complessi dismessi e delle relative infrastrutture, oltre che per riconversione produttiva, anche a scopo culturale, museale, ricreativo e turistico.”*

Articolo: 107 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale

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



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



Articolo: 112 - Impianti energetici

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

4.5.2. Descrizione del complesso edilizio

Il complesso edilizio oggetto di stima sorge all'interno di un lotto situato nella parte Sud Ovest del centro abitato di Sassari, in particolare nella sua fascia periferica, nella Zona Industriale di Predda Niedda. La sagoma del lotto attualmente osservabile risulta avere una forma grossomodo rettangolare. Il lotto è associato ad una particella censita al Nuovo Catasto Terreni che presenta, nel complesso, una sagoma in mappa non conforme con quella che risulta essere la perimetrazione reale. L'immobile è inserito in un maggiore fabbricato a destinazione d'uso manifatturiera e commerciale e di cui ne costituisce solo una porzione. Al Catasto Terreni, in realtà, il mappale ricomprende un'intera lottizzazione costituita da due distinte costruzioni separate da una strada consortile. Il complesso immobiliare è perimetralmente circondato da una recinzione in muratura sormontata da una ringhiera. Questo si affaccia parzialmente sull'agro comunale e parzialmente sulla fascia peri urbana cittadina rappresentata dalla Zona Industriale. Le costruzioni limitrofe risultano essere realizzate parzialmente in epoche più recenti e parzialmente negli stessi anni rispetto al maggiore fabbricato all'interno del quale è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione. La struttura è facilmente raggiungibile dalle principali vie di traffico cittadino e da alcuni tra i punti di collegamento nodali con la viabilità extraurbana.

Ormai parzialmente inglobata dalle costruzioni circostanti dell'abitato, l'area di sedime all'interno della quale si trova l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è attualmente compresa fra la S.S. 131, la S.S. 291 var e la S.S. 127 bis. L'immobile è direttamente accessibile dalla strada 40 e dalla strada 41 della Zona Industriale di Predda Niedda. Il lotto è completamente recintato con una muratura di mattoni, presenta due ingressi entrambi carrabili.

Il complesso edilizio, ben descritto già nella relazione di stima agli atti della procedura risulta essere realizzato su un livello fuori terra, possiede una struttura portante in elementi in cemento armato precompressi, tamponature in pannelli prefabbricati ed infissi metallici di grandi dimensioni, solaio realizzato con tegoli prefabbricati.

Il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi discreto nonostante alcune infiltrazioni derivanti dalla copertura che hanno generato alcuni danni nelle finiture interne del blocco uffici.

L'immobile è organizzato e configurato nella sua distribuzione interna a partire dagli accessi ed uscite all'esercizio commerciale che avvengono direttamente dal piazzale di manovra. Quest'ultimo occupa l'intera estensione residua del lotto ed è realizzato con un battuto di cemento di tipologia industriale e finitura superficiale a spolvero. L'ingresso è realizzato con un'ampia vetrata parzialmente fissa e parzialmente scorrevole ed automatizzata in grado di facilitare l'accesso dei clienti dell'esercizio commerciale. Tale esercizio è organizzato internamente attraverso la predisposizione di diverse aree tra le quali un blocco uffici, un area vendita, un blocco servizi ed un'area magazzino. 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. All'interno degli spazi interni è presente un'area per gli uffici, i servizi igienici e gli spogliatoi per il personale. Il complesso edilizio è dotato di ogni impianto necessario al corretto svolgimento delle attività commerciali nel rispetto della normativa vigente. All'interno delle attività peritali svolte lo scrivente non ha reperito la documentazione tecnica degli impianti e le certificazioni di Legge necessarie all'esercizio. Lo scrivente resta sin d'ora a disposizione per qualsiasi approfondimento del caso in tal senso.

Lo stato di conservazione dell'immobile, in termini del tutto generali, risulta essere discreto. Ulteriormente le finiture, per qualità, posa e stato d'uso risultano essere ugualmente discrete.

Allo stato attuale il complesso edilizio commerciale non è in esercizio. La ditta debitrice svolgeva, fino a qualche tempo fa l'attività di commercio all'ingrosso di materiale elettrico.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.5.3. Individuazione catastale del complesso edilizio

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Sassari al Foglio 104 mappale 1238 subalterno 13. Il mappale 1238 sub. 13 ha categoria catastale C/3 - Laboratori per arti e mestieri. Il classamento è stato variato nel 2003 all'atto del frazionamento effettuato sul maggiore fabbricato e necessario alla configurazione delle unità immobiliari produttive attualmente ispezionabili. Al Catasto Terreni l'immobile è costituito da un'unica particella censita al Foglio 104, mappale 1238. Il mappale 1238 ha qualità ente urbano, superficie 18.351,00 mq e ricomprende molti immobili oltre quello oggetto della presente valutazione. Al Catasto Terreni, infatti, la particella individua due fabbricati distinti e ulteriormente la strada di penetrazione intermedia.

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.

All'atto dell'imminente liquidazione del complesso edilizio oggetto della presente relazione di perizia dovrà essere predisposta una bonifica catastale in grado di allineare la situazione al N.C.T. con quella al N.C.E.U. nell'ottica di ottenere l'allineamento con la situazione realmente rilevabile sui luoghi. I costi di tali bonifiche debbono già intendersi inclusi all'interno del valore raggiunto dall'immobile.

4.5.4. 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 4 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.

4.5.5. 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° 145, rilasciata dal Comune di Sassari in data 05/03/2002;
2. Concessione Edilizia n° 50, rilasciata dal Comune di Sassari in data 20/01/2003;
3. Concessione Edilizia n° 51, rilasciata dal Comune di Sassari in data 20/01/2003;
4. Certificato di Agibilità n. A/03/26 del 27.03.2003.
5. Sanatoria in accertamento di Conformità per opere interne ed esterne n° 79 del 30/09/2020.

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 Sassari. Catastalmente, si rileva che la planimetria catastale non è aggiornata rispetto allo stato di fatto ma riporta la situazione come da progetto approvato inizialmente pertanto occorrerà eseguire un aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio.

4.5.6. 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.

4.5.7. 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 di Predda Niedda del comune di Sassari.

Identificazione Catastale:

Fabbricati - Foglio 104 Mappale 1238, sub. 13

Di cui:

Piano Terra:

Superficie coperta globale

mq 603,00;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.5.7.1. Stima secondo il metodo della comparazione diretta

Nel presente capitolo verranno illustrate tutte le metodologie adoperate per l'ottenimento del valore di mercato del complesso edilizio secondo la metodologia della comparazione di mercato. Inizialmente verrà fornito un quadro teorico di tutte le nozioni che stanno alla base dell'applicazione del presente metodo, successivamente si entrerà nel dettaglio del calcolo dei diversi parametri necessari. Al fine di non ripercorrere i medesimi passi già compiuti all'interno del valore calcolato per il Lotto 1, per il Lotto 2 e per il Lotto 3 si omette la trattazione già riportata ai paragrafi 4.2.8.2., 4.3.8.2., 4.4.8.2. e dei successivi sottoparagrafi. A tale proposito lo scrivente sottolinea come ogni concetto teorico in questi riportato deve intendersi richiamato anche per ciò che riguarda il presente Lotto 4. anche in questo caso, come per il Lotto 1 e per il Lotto 3 si provvederà all'applicazione della metodologia relativa alla comparazione diretta. Nello specifico, il Lotto 4 è composto da un fabbricato commerciale manifatturiero ed a maggior ragione tale metodologia risulta essere quella maggiormente adatta alla luce della specifica area geografica e della tipologia edilizia. Il mercato offre per l'area in esame un sufficiente dinamismo in grado di garantire una collocazione non eccessivamente dilatata nel tempo. Per quanto sopra descritto ed argomentato lo scrivente reputa la metodologia applicata da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice la migliore applicabile al presente immobile. L'area geografica e la tipologia edilizia offrono, infatti, sufficienti riferimenti sia in comparazione diretta che in comparazione indiretta per poter definire un quadro scientifico estimativo sufficientemente oggettivo. Lo scrivente non reputa congrua una valutazione di trasformazione dell'immobile sia per via dei vincoli urbanistici gravanti sull'area che per l'assenza di preciso vantaggio economico. La destinazione d'uso commerciale risulta essere quella maggiormente redditiva per l'immobile tra quelle raggiungibili se non a fronte di costi di trasformazione eccessivamente onerosi che la escluderebbero da un mercato ordinario.

Lo scrivente ritiene quanto elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati incongruente nello sviluppo dei calcoli anche se, in definitiva, condivisibile nelle deduzioni e 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. Come sopra accennato lo scrivente riscontra alcune incongruenze nei calcoli riportati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I tecnici all'epoca incaricati valutano inizialmente l'immobile attraverso i parametri offerti dalla banca dati dell'O.M.I. e successivamente applicano un valore unitario evidentemente derivante dalle osservazioni dirette compiute. Tale valore unitario non tiene conto delle differenze di destinazione d'uso delle diverse parti dell'immobile uniformando ogni parametro al valore economico unitario di € 1.050,00/mq. Risulta evidente l'incongruenza sopra evidenziata in rapporto alla superficie dell'immobile. Il valore economico comunque calcolato da parte dei tecnici all'epoca incaricati si attesta in € 405.860,00.

Lo scrivente ritiene opportuno, in favore di congruità, esplicitare 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 (4.5.7). I valori unitari sopra riportati possono prudenzialmente attestarsi in € 600,00/mq ritenuto da parte dello scrivente già 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 € 600,00/mq 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 dell'ottimo posizionamento dell'immobile e dell'effettivo pregio dell'immobile anche per via di uno stato manutentivo e generale mediocre per ciò che riguarda le impermeabilizzazioni e le finiture e sufficiente sotto ogni altro punto di vista. A tale proposito l'individuazione di tale prezzo unitario tiene conto di una buona 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. Ulteriormente il valore unitario tiene conto delle medie dimensioni dell'immobile non parametrabili attraverso i valori offerti dagli osservatori citati da parte dei tecnici all'epoca incaricati.

Calcolo valori immobile:

Piano Terra

mq 603,00 x €/mq 600,00 = € 361.800,00

Totale valore calcolato = € 361.800,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 € 361.800,00.**

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

4.6. Lotto 5 – “Terreno edificabile ubicato in Loiri Porto san Paolo, Zona di espansione di Loiri”

4.6.1. Inquadramento urbanistico

Il terreno edificabile oggetto di stima risulta ubicato in una zona del Comune di Loiri Porto San Paolo facente parte della periferia cittadina dell'agglomerato di Loiri. La fascia della periferia di Loiri Porto San Paolo 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 terreno edificabile. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

Attualmente il terreno edificabile è incolto, non in produzione agricola e dunque non soggetto alle manutenzioni in grado di conferire un buon pregio.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale il terreno agricolo ricade nella Zona Urbanistica omogenea C, sottozona C1 – Espansione pianificata. L'area edificabile è esterna al centro abitato cittadino andando a posizionarsi proprio nella fascia perimetrale più esterna dell'abitato di Loiri. Per questa ragione l'area all'interno della quale è situato il bene risulta essere ordinata da diversi strumenti urbanistici su più livelli.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano urbanistico comunale di Loiri Porto San Paolo 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Normativa Urbanistica locale:

1. P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Loiri Porto San Paolo
Pubblicazione: Gazzetta Ufficiale n.27 del 29/05/2014

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

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona C, Sottozona C1: Espansione pianificata viene trattata all'interno dell'Articolo 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C.. Nel seguito si riporta il contenuto dell'articolo individuato.

All'interno dell' "Art. 11 - SOTTOZONA C1 DI ESPANSIONE PIANIFICATA" si riporta quanto segue:

1. *"Sono le aree di espansione residenziale previste nel precedente Piano di Fabbricazione e già oggetto di attuazione o in corso di attuazione.*
2. *Comprendono undici Piani di Lottizzazione convenzionati in Zona C, per i quali rimangono in vigore le specifiche norme dei piani stessi, a cui si rimanda a tutto quanto espressamente indicato in convenzione".*

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 invasamento 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, 12, 13, 14, 15, 25, 26, 27, 107, 112 del Piano. L'area in oggetto è classificata come nell'Ambito di Paesaggio - 01 Golfo di Cagliari.

Nel seguito si riportano gli articoli sopra individuati.

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

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

Articolo: 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: 25 - Aree seminaturali. Definizione

1. *Le aree seminaturali sono caratterizzate da utilizzazione agro-silvopastorale estensiva, con un minimo di apporto di energia suppletiva per garantire e mantenere il loro funzionamento.*
2. *Esse includono in particolare le seguenti categorie che necessitano, per la loro conservazione, di interventi gestionali: boschi naturali (comprensivi di leccete, quercete, sugherete e boschi misti), ginepreti, pascoli erborati, macchie, garighe, praterie di pianura e montane secondarie, fiumi e torrenti e formazioni riparie parzialmente modificate, zone umide costiere parzialmente modificate, dune e litorali soggetti a fruizione turistica, grotte soggette a fruizione turistica, laghi e invasi di origine artificiale e tutti gli habitat dell'All.to I della Direttiva 92/43/CEE e succ. mod.*

Articolo: 26 - Aree seminaturali. Prescrizioni

1. *Nelle aree seminaturali sono vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica, fatti salvi gli interventi di modificazione atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado.*
2. *In particolare nelle aree boschive sono vietati:*
 1. *gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per guidare l'evoluzione di popolamenti di nuova formazione, ad esclusione di quelli necessari per migliorare l'habitat della fauna selvatica protetta e particolarmente protetta, ai sensi della L.R. n. 23/1998;*
 2. *ogni nuova edificazione, ad eccezione di interventi di recupero e riqualificazione senza aumento di superficie coperta e cambiamenti volumetrici sul patrimonio edilizio esistente, funzionali agli interventi programmati ai fini su esposti;*
 3. *gli interventi infrastrutturali (viabilità, elettrodotti, infrastrutture idrauliche, ecc.), che comportino alterazioni permanenti alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, con le sole eccezioni degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale e la difesa del suolo;*
 4. *rimboschimenti con specie esotiche.*
3. *Le fasce parafuoco per la prevenzione degli incendi dovranno essere realizzate preferibilmente attraverso tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici.*
4. *Nelle zone umide costiere e nelle aree con significativa presenza di habitat e di specie di interesse conservazionistico europeo, sono vietati:*
 1. *gli interventi infrastrutturali energetici, in una fascia contigua di 1000 metri, che comportino un rilevante impatto negativo nella percezione del paesaggio ed elevati rischi di collisione e di elettrocuzione per l'avifauna protetta dalla normativa comunitaria e regionale (L.R. n. 23/1998);*
 2. *impianti eolici;*
 3. *l'apertura di nuove strade al di sopra dei 900 metri;*

5. *Nei sistemi fluviali e delle fasce latitanti comprensive delle formazioni riparie sono vietati:*

- 1. interventi che comportino la cementificazione degli alvei e delle sponde e l'eliminazione della vegetazione riparia;*
- 2. opere di rimboschimento con specie esotiche;*
- 3. prelievi di sabbia in mancanza di specifici progetti che ne dimostrino la compatibilità e la possibilità di rigenerazione.*

6. *Nei complessi dunali e nei litorali sabbiosi soggetti a fruizione turistica sono vietati:*

- 1. il transito di mezzi motorizzati sui litorali e sui complessi dunali;*
- 2. asportazioni di materiali inerti;*
- 3. coltivazioni agrarie e rimboschimenti produttivi, ad eccezione dei vigneti storici;*

7. *Nei siti di riproduzione recente della tartaruga marina comune (Caretta caretta) è vietata la concessione di aree per la fruizione turistica.*

8. *Nelle aree precedentemente forestate con specie esotiche dovranno essere previsti interventi di riqualificazione e di recupero con specie autoctone*

Articolo: 27 - Aree seminaturali. Indirizzi

1. *La pianificazione settoriale e locale si conforma ai seguenti indirizzi: Orientare:*

- 1. il governo delle zone umide costiere al concetto della gestione integrata, e in particolare al mantenimento delle attività della pesca stagnale tradizionale, della produzione del sale (saline) e alla conservazione della biodiversità;*
- 2. la gestione e la disciplina delle dune e dei litorali sabbiosi soggetti a fruizione turistica al mantenimento o al miglioramento del loro attuale assetto ecologico e paesaggistico, regolamentando l'accessibilità e la fruizione compatibile con la conservazione delle risorse naturali;*
- 3. la gestione delle aree pascolive in funzione della capacità di carico di bestiame; la gestione va comunque orientata a favorire il mantenimento di tali attività;*
- 4. la gestione e la disciplina dei sistemi fluviali, delle formazioni riparie e delle fasce latitanti al loro mantenimento e al miglioramento a favore della stabilizzazione della vegetazione naturale degli alvei;*
- 5. la gestione e la disciplina delle grotte soggette a fruizione turistica con programmi di accesso che dovranno tener conto della presenza di specie endemiche della fauna cavernicola.*

Articolo: 107 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale

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

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

Articolo: 112 - Impianti energetici

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

4.6.2. Descrizione del complesso edilizio

Il terreno edificabile oggetto di stima sorge all'interno di un lotto situato nella parte Est del centro abitato di Loiri Porto San Paolo, in particolare nella sua fascia periferica. Il Comune di Loiri Porto San Paolo è strutturato su due principali agglomerati urbani distinti, ovvero il centro di Porto San Paolo (più vicino alla costa) ed il centro di Loiri (posizionato nell'entroterra). Il terreno edificabile oggetto della presente valutazione risulta ubicato nel centro di Loiri e più esattamente nella zona di espansione edilizia più periferica. La sagoma del lotto attualmente osservabile risulta avere una forma grossomodo rettangolare. Il lotto è associato ad un'unica particella censita al Nuovo Catasto Terreni che presenta, nel complesso, una sagoma in mappa conforme con quella che risulta essere la perimetrazione reale. Il terreno edificabile è perimetralmente circondato dalla sede stradale di lottizzazione e da altre proprietà attraverso una recinzione in rete metallica fissata al terreno da paletti metallici. Questo si affaccia parzialmente sull'agro comunale e parzialmente sulla lottizzazione peri urbana cittadina. Vi sono nelle immediate circostanze alcune abitazioni ed alcuni ulteriori terreni edificabili parzialmente perimetrali e parzialmente edificati. Il terreno è facilmente raggiungibile dalle principali vie di traffico cittadino e da alcuni tra i punti di collegamento nodali con la viabilità extraurbana.

L'area all'interno della quale si trova l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è attualmente compresa nelle urbanizzazioni appartenenti alla lottizzazione e l'agro retrostante. Il lotto è accessibile direttamente dalla strada asfaltata di lottizzazione con la quale confina per un lato. Le urbanizzazioni primarie e secondarie sono complete sia di marciapiedi che di impianti di illuminazione, reti fognarie, idriche, elettriche e telefoniche. La particella catastale rappresenta un terreno qualitativamente eterogeneo, con una buona esposizione e giacitura scoscesa. Ai fini dell'edificazione dovranno realizzarsi opere consistenti di movimento terra finalizzate al più corretto inserimento del manufatto edilizio. All'interno del terreno, attualmente, hanno dimora svariate piante ed alberi a basso fusto di essenze autoctone.

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.

4.6.3. Individuazione catastale del complesso edilizio

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto terreni del Comune di Loiri Porto San Paolo al Foglio 228 mappale 434. Il mappale 434 possiede la qualità pascolo di classe 3 ed un'estensione di 1.685,00 mq. Il mappale deriva dai diversi frazionamenti effettuati durante gli anni trascorsi a partire dal 1991, 1992, 1999 e 2006.

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.

4.6.4. 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 5 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.

4.6.5. 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 Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale della città di Loiri Porto San Paolo. A tale proposito si rimanda ai contenuti dell'apposito paragrafo contenente l'analisi urbanistica relativa all'immobile oggetto della presente relazione di perizia.

4.6.6. 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 di 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.

4.6.7. 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 di espansione del comune di Loiri Porto San Paolo.

Identificazione Catastale:

Foglio 228 Mappale 434	mq 1.685,00;
Totale superficie	mq 1.685,00

4.6.7.1. 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 1.685,00:

I.F. 1 mc/mq

Volume residuo 1.685,00 mc

Valore Unitario 100,00 €/mc

Valore calcolato 100,00 €/mc x mc 1.685,00= € 168.500,00

Valore Lotto: € 168.500,00"

Come si evince da quanto sopra riportato vengono esplicitati i valori economici unitari in rapporto non già alle effettive superfici già individuate all'interno dell'apposito paragrafo elaborato in precedenza (4.6.7), bensì sulla base della volumetria realizzabile e tuttora inespressa. I tecnici all'epoca incaricati applicano alla consistenza calcolata al precedente paragrafo 4.6.7e dunque alla volumetria realizzabile un valore economico unitario pari a € 100,00/mc corrispondente a € 100,00/mq per l'intero lotto edificabile. Tale valore economico unitario individuato è derivante dalle osservazioni dirette dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice. Lo scrivente ritiene a tale proposito di applicare alla consistenza immobiliare calcolata un valore economico unitario pari ad € 80,00/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 e recinzione. 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 edificati all'interno dell'intera Zona di espansione del Comune di Loiri Porto San Paolo. 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 1.685,00 x €/mq 80,00 = € 134.800,00

Totale valore calcolato = € 134.800,00

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 € 134.800,00.**

5. Sintesi dei risultati

5.1. Premessa

Con quanto finora elaborato lo scrivente intende nel seguito riassumere i valori dei diversi Lotti così come calcolati all'interno dei capitoli precedenti in ipotesi di continuità aziendale e di costante mantenimento della destinazione d'uso.

All'interno dei prossimi paragrafi verrà ricostruita, per ognuno dei lotti, una tabella riassuntiva che intende riassumere i valori elaborati nella presente verifica di congruità. Nella prima colonna verrà riportato il valore economico unitario scelto per l'immobile (ovvero il prezzo al metro quadrato), nella seconda colonna verrà riportata la consistenza metrica dell'immobile (ovvero l'estensione dell'immobile in metri quadrati), il valore dell'immobile nella sua globalità (al netto di qualsiasi spesa derivante da sanatorie).

Lo scrivente sottolinea il fatto che nella colonna che indica il valore dell'intero la cifra economica risulta essere indicata al netto di eventuali oneri di condono o sanatoria.

5.2. Lotto 1

Facendo seguito a quanto anticipato in premessa si fornisce un quadro dei risultati ottenuti per quanto concerne il Lotto 1. La maggiore redditività dell'immobile oggetto di stima deriva dalla sua vendibilità come complesso produttivo commerciale in continuità aziendale. Ogni altra ipotesi di vendita rappresenta una soluzione a redditività minore e, dunque, economicamente non vantaggiosa.

Valore unitario €	Consistenza mq	Valore dell'intero €
700,00	1.635,00	1.144.500,00
1.050,00	435,00	456.750,00
1.050,00	221,00	232.050,00
50,00	5.411,00	270.550,00
		2.103.850,00

Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, e dalle verifiche di congruità effettuate da parte dello scrivente si può considerare il più probabile valore di mercato pari a € 2.103.850,00.

Il valore sopra individuato deve essere inteso al netto di qualsiasi spesa e onere derivanti da eventuali sanatorie e condoni. Il valore economico individuato comprende dunque già eventuali detrazioni derivanti da tali spese.

Dalle analisi sviluppate all'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha verificato la presenza di ipoteche sulle particelle catastali costituenti il Lotto 1 tali tematiche sono meglio approfondite al precedente capitolo 3.

5.3. Lotto 2

Facendo seguito a quanto anticipato in premessa si fornisce un quadro dei risultati ottenuti per quanto concerne il Lotto 2. La maggiore redditività dell'immobile oggetto di stima deriva dalla sua vendibilità come terreno edificabile. Ogni altra ipotesi di vendita rappresenta una soluzione a redditività minore e, dunque, economicamente non vantaggiosa.

Valore unitario €	Consistenza mq	Valore dell'intero €
60,00	6.171,00	370.260,00
		370.260,00

Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, e dalle verifiche di congruità effettuate da parte dello scrivente si può considerare il più probabile valore di mercato pari a € 370.260,00.

Dalle analisi sviluppate all'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha verificato la presenza di ipoteche sulle particelle catastali costituenti il Lotto 2 tali tematiche sono meglio approfondite al precedente capitolo 3.

5.4. Lotto 3

Facendo seguito a quanto anticipato in premessa si fornisce un quadro dei risultati ottenuti per quanto concerne il Lotto 3. La maggiore redditività dell'immobile oggetto di stima deriva dalla sua vendibilità come complesso commerciale in continuità aziendale. Ogni altra ipotesi di vendita rappresenta una soluzione a redditività minore e, dunque, economicamente non vantaggiosa.

Valore unitario €	Consistenza mq	Valore dell'intero €
1.050,00	1.478,50	1.552.425,00
900,00	792,98	713.682,00
		2.266.107,00

Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, e dalle verifiche di congruità effettuate da parte dello scrivente si può considerare il più probabile valore di mercato pari a € 2.266.107,00.

Il valore sopra individuato deve essere inteso al netto di qualsiasi spesa e onere derivanti da eventuali sanatorie e condoni. Il valore economico individuato comprende dunque già eventuali detrazioni derivanti da tali spese.

Dalle analisi sviluppate all'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha verificato la presenza di ipoteche sulle particelle catastali costituenti il Lotto 3 tali tematiche sono meglio approfondite al precedente capitolo 3.

5.5. Lotto 4

Facendo seguito a quanto anticipato in premessa si fornisce un quadro dei risultati ottenuti per quanto concerne il Lotto 4. La maggiore redditività dell'immobile oggetto di stima deriva dalla sua vendibilità come complesso produttivo commerciale in continuità aziendale. Ogni altra ipotesi di vendita rappresenta una soluzione a redditività minore e, dunque, economicamente non vantaggiosa.

Valore unitario €	Consistenza mq	Valore dell'intero €
600,00	603,00	361.800,00
		361.800,00

Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, e dalle verifiche di congruità effettuate da parte dello scrivente si può considerare il più probabile valore di mercato pari a € 361.800,00.

Il valore sopra individuato deve essere inteso al netto di qualsiasi spesa e onere derivanti da eventuali sanatorie e condoni. Il valore economico individuato comprende dunque già eventuali detrazioni derivanti da tali spese.

Dalle analisi sviluppate all'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha verificato la presenza di ipoteche sulle particelle catastali costituenti il Lotto 4 tali tematiche sono meglio approfondite al precedente capitolo 3.

5.6. Lotto 5

Facendo seguito a quanto anticipato in premessa si fornisce un quadro dei risultati ottenuti per quanto concerne il Lotto 5. La maggiore redditività dell'immobile oggetto di stima deriva dalla sua vendibilità come terreno edificabile. Ogni altra ipotesi di vendita rappresenta una soluzione a redditività minore e, dunque, economicamente non vantaggiosa.

Valore unitario €	Consistenza mq	Valore dell'intero €
80,00	1.685,00	134.800,00
		134.800,00

Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, e dalle verifiche di congruità effettuate da parte dello scrivente si può considerare il più probabile valore di mercato pari a € 134.800,00.

Dalle analisi sviluppate all'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha verificato la presenza di ipoteche sulle particelle catastali costituenti il Lotto 5 tali tematiche sono meglio approfondite al precedente capitolo 3.

6. I Beni Mobili

6.1. Premessa

All'interno del presente capitolo verrà, come già sottolineato in premessa, fornita adeguato riscontro per ciò che concerne la parte mobiliare del patrimonio riferibile alla ditta concordataria.

Nel presente capitolo verrà fornito inizialmente un quadro teorico di nozioni estratte dall'ambito scientifico dell'estimo aziendale ed industriale descrivendo sinteticamente le diverse tipologie di inventari applicabili nel settore. Da questo quadro generale si passerà al caso specifico della presente perizia, nella quale viene richiesto allo scrivente l'inventario dei beni e delle attrezzature in dotazione alla ditta ammessa alla procedura di Concordato Preventivo. Nella presente fattispecie allo scrivente non è stata richiesta la stesura di un inventario ex novo, ma la predisposizione di una verifica di congruità dei valori economici residuali dei principali beni mobili. Per tenere conto di tali elementi, partendo dalle varie tipologie di inventari generalmente realizzabili, verranno esposte tutte le valutazioni specifiche che hanno consentito di realizzare un nuovo inventario che si adattasse al particolare caso di specie richiesto nell'ambito di tale procedura.

Nel successivo paragrafo verrà sinteticamente proposta la prassi metodologica di uso comune nello svolgimento degli inventari.

6.2. Nozioni teoriche di estimo aziendale

Un'azienda industriale si definisce come un insieme coordinato di fattori produttivi utili al conseguimento delle finalità aziendali. Questi fattori si individuano nel capitale, composto a sua volta dai beni strumentali (terreni, edifici, impianti, macchinari, attrezzature) e dai mezzi monetari utili alla produzione. Periodicamente risulta opportuno procedere ad una descrizione qualitativa e quantitativa di tali beni nonché alla stima del loro valore. Questa operazione si definisce comunemente come "stesura di un inventario". L'inventario risulta essere dunque un documento contabile indispensabile, utile a fotografare la situazione patrimoniale dell'azienda in un preciso momento storico della gestione. L'inventario si compone di un documento nel quale vengono riportati i beni costituenti l'azienda con relativa descrizione e valutazione, in un dato istante (epoca dell'inventario).

La maggior parte delle attività commerciali redigono l'inventario una volta l'anno in concomitanza della chiusura dell'esercizio, per motivi di natura contabile. Si procede altresì alla stesura dell'inventario anche in casi particolari quali: fusioni, incorporazioni, conferimenti, successioni, divisioni ereditarie, fallimenti, concordati preventivi.

All'interno del presente elaborato Il Professionista Attestatore infatti ha richiesto l'ausilio tecnico dello scrivente per la redazione di un calcolo economico che fotografi lo stato patrimoniale dei beni mobili della ditta concordataria.

Gli inventari possono essere classificati in funzione di diversi aspetti:

a) in base all'entità del rilevamento si distinguono in:

- *inventari generali*, se riguardano l'intero patrimonio aziendale;
- *inventari parziali*, se sono relativi soltanto ad alcune categorie di cespiti (inventario delle macchine, delle attrezzature, ecc.)

b) in base all'indicazione o meno dei valori dei singoli cespiti, in:

- *inventari fisici*, se riportano soltanto un elenco descrittivo degli elementi del patrimonio;
- *inventari a valori*, se accanto agli elementi identificativi del singolo cespite è indicato anche il suo valore.

c) in base alla cadenza temporale si distinguono in:

- *inventari ordinari*, quando sono redatti a intervalli regolari di tempo (inizio e fine dell'esercizio, per esempio);
- *inventari straordinari*, quando si effettuano in circostanze speciali, quali le successioni ereditarie, le liquidazioni d'azienda, gli apporti di mezzi produttivi, le fusioni, il fallimento, la vendita ecc.

d) in base all'origine dei dati si distinguono in:

- *inventari di fatto*, quando si compilano ricercando gli elementi del capitale;
- *inventari contabili*, quando i dati e soprattutto i valori sono desunti da precedenti rilevazioni contabili.

e) in base alle modalità di rilevazione e di stesura si distinguono in:

- *inventari descrittivi*, quando ogni voce è dettagliatamente descritta;
- *inventari sinottici o tabellari*, quando si indica solo il nome di ciascun elemento patrimoniale e il relativo valore.

f) in base al livello di analiticità che si vuole raggiungere si distinguono in:

- *inventari analitici*, se composti da numerose voci e sotto-voci per ciascun cespite;

- *inventari sintetici*, se gli elementi del patrimonio sono riassunti in poche voci.

Sulla base delle tipologie sopra elencate, la valutazione di congruità prodotta dallo scrivente risulta essere delle tipologie successivamente descritte.

In primo luogo, si configura come una valutazione assimilabile ad un inventario straordinario, richiesto dal Professionista Attestatore nell'ambito della predisposizione del piano del concordato preventivo della ditta "[REDACTED]".

La presente verifica di congruità prodotta dallo scrivente si contraddistingue come di tipo contabile, in quanto alcuni dati e valori sono estrapolati da precedenti rilevazioni contabili. Si tratta in secondo luogo di un inventario parziale, in quanto relativo alle attrezzature ed agli arredi in dotazione alle strutture con destinazione d'uso artigianale e commerciale della ditta concordataria. Si è optato inoltre per la predisposizione di una verifica di congruità a valori, che oltre alla descrizione degli elementi fornisca anche una stima del loro valore.

Complessivamente si è scelto di impostare una verifica di congruità analitica, che partisse innanzitutto da dei macro-gruppi individuati tra i beni mobili nella dotazione degli immobili di proprietà della ditta debitrice.

6.3. Prassi metodologica e criteri di stima

Per la redazione della verifica di congruità dell'inventario secondo le caratteristiche di cui sopra si è resa necessaria una ricognizione approfondita di tutti gli ambienti, al fine di individuare tutti gli elementi presenti ed associare una rapida ed univoca individuazione del bene censito. L'ultima fase dell'inventario è stata caratterizzata dall'indicazione del valore attuale del bene al seguito di una specifica stima.

Risulta evidente infatti come dopo un certo periodo d'uso non possa più essere attribuito ad un oggetto il costo di ricostruzione che ebbe a nuovo (in tal caso il prezzo di acquisto). Il costo di ricostruzione dovrà essere diminuito per diversi motivi, principalmente dovuti alla vetustà, al degrado ed al deperimento.

Si osserva infatti che se l'oggetto (sia esso un arredo o un'attrezzatura) non è più nuovo, ogni elemento che lo compone ha in generale, in confronto con il rispettivo elemento nuovo, una minore durata probabile in efficienza, quindi occorre prevedere a più breve scadenza di spendere per sostituirlo. Questo avviene a prescindere dal servizio utile reso dall'elemento, cioè anche se la sua utilità (in termini di profitto derivante dall'impiego) sia rimasta, nonostante l'uso, uguale a quella che era a nuovo. Ne deriva una correzione che viene indicata come "*correzione per vetustà pura*".

Gli elementi vecchi possono essere inoltre di minore utilità perché di esercizio più oneroso rispetto a quel che avveniva quando erano nuovi. Tale effetto si può verificare anche indipendentemente dall'età, cioè può eccezionalmente essere grave in oggetti quasi nuovi e lieve invece in oggetti usati da molto tempo. Ne deriva un'ulteriore correzione che viene indicata come "*correzione per decadimento reddituale*".

Capita inoltre che alcuni elementi possano essere superati, cioè potrebbero essere sostituiti da un elemento migliore o di nuovo tipo o più vantaggioso, introdotto dai progressi della tecnica. Da questo ne deriva una correzione che viene indicata come *“correzione per superamento singolo”*.

La correzione di vetustà pura sarebbe ricavabile per ciascun oggetto in modo rigoroso in funzione del costo a nuovo, della vita utile del bene, del numero di anni di vita attribuibili all'elemento nello stato in cui viene trovato dallo stimatore e del valore di recupero alla fine della sua durata in attività.

La correzione di decadimento reddituale sarebbe ricavabile in modo rigoroso tenendo conto del minor reddito elementare oppure delle maggiori spese ricorrenti a cui l'elemento darà luogo annualmente.

La correzione per superamento singolo sarebbe ricavabile rigorosamente considerando l'elemento sostituito con un elemento in grado di dare maggiori vantaggi, paragonando poi oneri e benefici di ciascuna soluzione.

Esistono tuttavia, oltre alle formule rigorose per le correzioni di cui sopra, dei criteri approssimativi più semplici che in un caso come quello di specie forniscono dei risultati accettabili.

Come sottolineato in precedenza, una volta stimato il costo di acquisto a nuovo di un oggetto, non si può equamente attribuire lo stesso costo all'oggetto usato, anche se questo ha conservato la stessa utilità che aveva quando era nuovo. Questo perché, a prescindere dal servizio utile che può rimanere anche lo stesso, la vita utile probabile è più breve, ed occorre prevedere di spendere a più breve scadenza per sostituire l'oggetto in esame. La correzione è dunque basata sulla probabile minore durata del capitale rappresentato dal costo dell'oggetto.

Risulta doveroso sottolineare come le correzioni dovute alla vetustà ed al decadimento reddituale siano sempre connesse, in quanto all'invecchiare di un generico oggetto corrisponde normalmente l'aggravarsi delle spese per mantenerlo in stato di funzionamento. Inoltre, il sopportare un maggiore onere per effettuare una manutenzione più accurata può prolungare la durata probabile in efficienza di un oggetto. Con ciò si ridurrebbe la deduzione per vetustà pura in cambio di un aumento di quella apparente per decadimento reddituale, che si troverebbe difatti accresciuto per il costo della migliore manutenzione.

Questo giustifica l'utilizzo di criteri approssimativi, basati sull'ipotesi di considerare una deduzione che viene supposta semplicemente proporzionale all'età virtuale dell'oggetto, data dalla differenza tra la durata in vita normale propria dell'oggetto nuovo e la probabile ulteriore durata attribuita all'oggetto usato. Il criterio sbrigativo viene ulteriormente giustificato dal fatto che diversi macchinari e attrezzature osservate sui luoghi siano di tipo molto diffuso ed universalmente conosciuto, che la sua degradazione col tempo avviene con legge abbastanza uniforme e generalmente accettata, che nel caso specifico studiato dallo stimatore mancano sintomi singolari di decadimento e di usura. Alla luce di quanto individuato sopra si tiene allora conto congiuntamente della vetustà pura e del decadimento reddituale, e scelto un coefficiente complessivo di deperimento annuo lo si moltiplica semplicemente per l'età virtuale.

La formula applicabile per il calcolo della deduzione complessiva ΔC si esprime come:

$$\Delta C = \Delta C_v + \Delta C_r = d(v - u)C_0$$

dove:

ΔC deduzione complessiva;

ΔC_v deduzione per vetustà pura;

ΔC_r deduzione per decadimento reddituale;

d coefficiente complessivo di deperimento annuo;

v vita utile dell'oggetto nuovo espressa in anni;

u durata probabile in efficienza dell'oggetto a partire dal momento della stima, espressa in anni;

C_0 costo a nuovo dell'oggetto stimato.

Quanto sopra esposto dal punto di vista prettamente teorico è stato applicato da parte dello scrivente nell'ambito delle verifiche di congruità svolte.

Nel seguito si riportano alcune precisazioni a carattere metodologico utili alla più facile comprensione dei ragionamenti svolti per la verifica di congruità dei prezzi svolta.

Nel seguito viene proposto l'esempio di uno dei coefficienti scelti per l'applicazione della formula sopra elencata. In generale per la maggior parte degli arredi e delle attrezzature è stato valutato un coefficiente complessivo di deperimento pari al 3,5%, mentre la vita utile è stata immaginata dell'ordine di $v = 35$ anni. Essendo trascorso un numero di anni variabile dall'apertura di tali attività, ne consegue che la durata probabile si attesti su un valore u pari a circa 15 anni. Moltiplicando tali valori tra loro si ottiene una deduzione complessiva media per gli arredi e le attrezzature pari a circa il 70% del prezzo a nuovo dell'oggetto. Come sottolineato, tale formula tiene conto delle decurtazioni da applicare ai beni soggetti a vetustà e a decadimento reddituale. Alla maggior parte dei beni è stata dunque applicata tale percentuale, in particolar modo agli arredi.

Per quanto riguarda invece le apparecchiature rinvenute quali telefoni, computer e videocitofoni si ritiene come il valore di tali beni sia da considerare, alla data odierna, marginale.

In particolare, la maggioranza delle apparecchiature riscontrate di tipo hardware quali computer, monitor e stampanti risultano presumibilmente funzionanti e sarebbero dunque riutilizzabili. Per tale ragione, seppure con uno scarso valore economico in senso assoluto, rappresentano comunque dei beni suscettibili di vendita in lotti separati rispetto agli immobili.

In riferimento alle pompe di calore visionate nei diversi ambienti interni si è applicato un ben preciso ragionamento in merito al valore economico di un eventuale riutilizzo in altra sede, confrontato con il mantenimento degli apparecchi nei locali attuali. Infatti, se si suppone di mantenere le pompe di calore in continuità di esercizio nei locali in cui esse sono attualmente montate, a queste può essere assegnato un valore economico ridotto che tiene conto dell'obsolescenza dei macchinari.

Secondo tale ipotesi, con riferimento alla data odierna, a queste verrebbe assegnato un deprezzamento dell'85% sul valore a nuovo delle apparecchiature, tenendo conto del fatto che risultano ormai datate e non nel pieno della loro funzionalità.

Se si suppone invece di procedere ad uno smontaggio delle pompe di calore per poterle vendere e rimontare in differente sede, si dovrà tenere conto di tutti i costi da sostenere per tali operazioni che dovranno essere sottratti al valore di vendita. Procedendo con una operazione simile ne scaturirebbe un valore residuo, riferito alla data odierna e compatibile con un riutilizzo in altra sede, pressoché nullo. Infatti, le spese che occorrerebbero per smontare, stoccare e rimontare tali apparecchiature andrebbero di gran lunga a superare il valore residuo di vendita sul mercato.

Sui macchinari industriali invece è stato applicato, in via generale, un deprezzamento del 50% in quanto, da un'analisi visiva condotta sui luoghi di cui ai sopralluoghi, è stato riscontrato come essi siano conservati in buono stato, attualmente funzionanti e pertanto adattabili ad eventuali nuovi processi produttivi.

6.4. Inventario degli arredi e delle attrezzature

Nel presente capitolo verrà proposta una valutazione di congruità degli arredi, delle attrezzature e dei macchinari di proprietà della ditta concordataria individuati presso gli immobili della "██████████" ubicati in Olbia via Marocco, Z.I. ed in Sassari, Z.I. Predda Niedda, Strada 41. La verifica di congruità che di seguito verrà presentata scaturisce dalle indagini effettuate durante due giornate di sopralluogo secondo le modalità riportate ai precedenti capitoli. Tutti i beni sono stati descritti e quantificati secondo i criteri di stima illustrati nel precedente paragrafo a cui si rimanda per ogni doveroso e necessario approfondimento.

L'inventario complessivo presenta un totale di 16 singole voci di elenco, suddivise in tre settori di competenza. Il primo settore di competenza è quello degli arredi (7 voci), il secondo è quello dei macchinari (6 voci), il terzo è quello delle stigliature o scaffalature (3 voci).

Da queste voci scaturisce un valore complessivo della dotazione di arredi e attrezzature pari a 75.740,70 €. Tale cifra complessiva è così suddivisa nei diversi settori di competenza: € 9.946,80 per gli arredi, € 31.899,90 per i macchinari, € 33.894,00 per le stigliature o scaffalature. **La verifica di congruità è stata svolta da parte dello scrivente con risultato positivo relativamente ai valori forniti da parte della ditta debitrice e secondo le verifiche compiute sui luoghi. I valori verificati sono risultati dunque congrui attraverso l'applicazione della metodologia meglio espressa alle pagine precedenti.** Tali verifiche sono state effettuate da parte dello scrivente in contraddittorio con il Professionista Attestatore e con un delegato della ditta concordataria. Per la consultazione di quanto sopra riassunto si rimanda alle tabelle riassuntive seguenti all'interno delle quali viene riportato nella prima colonna il numero della voce (ovvero il codice associato al singolo elemento), la seconda indica la descrizione della voce stessa, la terza indica la quantità numerica associata a tale voce, la quarta indica il valore a nuovo associato cadauno, la quinta il valore deprezzato associato cadauno, e le ultime due colonne indicano rispettivamente il valore totale a nuovo e quello totale deprezzato.

Lo scrivente ha tenuto conto dell'invecchiamento dei diversi elementi, apportando delle decurtazioni secondo metodi correntemente utilizzati nell'ambito dell'estimo industriale. Per maggiori dettagli in merito a queste decurtazioni si rimanda a quanto individuato in corrispondenza dei precedenti paragrafi.

Il presente inventario si compone di un totale di 16 voci di elenco, per un ammontare complessivo di € 75.740,70 suddivise in 3 settori di competenza.

Ulteriore tematica di forte interesse risulta essere quella relativa alla valutazione delle opere di smontaggio, trasporto a deposito e ricovero dei beni inventariati. Presupposto fondamentale delle valutazioni effettuate risulta essere infatti la continuità nella vita utile dei beni all'interno dei fabbricati nei quali sono attualmente installati. Con quanto sopra lo scrivente intende sottolineare il fatto che la valutazione economica al momento fornita contempla l'ipotesi che i macchinari e gli elementi di cui all'inventario non verranno mai smontati e proseguiranno il proprio esercizio all'interno dei fabbricati del complesso produttivo. In ipotesi di vendita dei beni in inventario a soggetto operante in altro sito dovrà essere predisposto lo smontaggio di tutti i macchinari e dei beni in inventario, il trasporto a deposito ed il deposito stesso. Vista la particolarità di molti macchinari facenti parte dell'inventario lo scrivente valuta l'intervento di squadre di operai specializzati per la disconnessione impiantistica e per il sezionamento in parti. Successivamente dovranno essere effettuate le operazioni di carico su mezzo idoneo con il trasporto a magazzino.

Vista la complessità delle opere da realizzare e la quantità e la tipologia dei beni in inventario lo scrivente valuta in € 10.000,00 le opere di smontaggio e trasporto a magazzino dei beni in inventario. Tali oneri saranno a carico della ditta acquirente.

I beni riguardati da tale conteggio forfettario di oneri di smontaggio risultano essere i seguenti, così come rubricati all'interno delle successive tabelle:

- elementi n°7, 14, 15, 16;

gli ulteriori elementi non possiedono caratteristiche tali da imporre costi di montaggio rilevanti e dunque non vengono ricompresi all'interno di tali oneri.

Nel seguito si riporta la tabella riassuntiva al gruppo degli arredi:

Inventario 2021 - ARREDI						
N° voce	Descrizione	Quantità	Valore singolo a nuovo	Valore singolo deprezzato al 2021	Valore totale a nuovo	Valore totale deprezzato al 2021
1	pz 9 scrivanie con cassettiere, 5 armadi	1	8.970,00 €	2.691,00 €	8.970,00 €	2.691,00 €
2	2 scrivanie con cassetiera + 4 armadi	1	3.066,00 €	919,80 €	3.066,00 €	919,80 €
3	armadi più cassettiere più carrelli porta tower	6	500,00 €	150,00 €	3.000,00 €	900,00 €
4	armadi da spogliatoio	7	240,00 €	72,00 €	1.680,00 €	504,00 €
5	tavolo riunioni + libreria + 20 poltroncine fisse	1	4.200,00 €	1.260,00 €	4.200,00 €	1.260,00 €
6	scrivania + tavolo + 3 armadi + 2 cassettiere	1	3.600,00 €	1.080,00 €	3.600,00 €	1.080,00 €
7	pareti mobili per ufficio con tendine veneziane e porta scorrevole	1	8.640,00 €	2.592,00 €	8.640,00 €	2.592,00 €
IMPORTO TOTALE					33.156,00 €	9.946,80 €

Nel seguito si riporta la tabella riassuntiva al gruppo dei macchinari:

Inventario 2021 - MACCHINARI						
N° voce	Descrizione	Quantità	Valore singolo a nuovo	Valore singolo deprezzato al 2021	Valore totale a nuovo	Valore totale deprezzato al 2021
8	Macchina Avvolgicavo e con misuratore più coppia di cavalletti sollevatori per bobine	1	7.750,57 €	3.875,29 €	7.750,57 €	3.875,29 €
9	Macchina Avvolgicavo e con misuratore più coppia di cavalletti sollevatori per bobine	1	16.512,22 €	8.256,11 €	16.512,22 €	8.256,11 €
10	Macchina Avvolgicavo 20 q.li con misuratore e con sollev. Elettroidraul. E matassatore	1	17.000,00 €	8.500,00 €	17.000,00 €	8.500,00 €
11	macchina svolgitrice manuale portata 20q.li	1	4.200,00 €	2.100,00 €	4.200,00 €	2.100,00 €
12	transpallet pesatore + transpallet manuale	1	2.337,00 €	1.168,50 €	2.337,00 €	1.168,50 €
13	muletto	1	16.000,00 €	8.000,00 €	16.000,00 €	8.000,00 €
IMPORTO TOTALE					47.799,79 €	31.899,90 €

Nel seguito si riporta la tabella riassuntiva al gruppo delle stigliature o scaffalature:

Inventario 2021 - STIGLIATURE						
N° voce	Descrizione	Quantità	Valore singolo a nuovo	Valore singolo deprezzato al 2021	Valore totale a nuovo	Valore totale deprezzato al 2021
14	scaffalature + rastregliere porta bobine e pallet	1	33.161,00 €	16.580,50 €	33.161,00 €	16.580,50 €
15	scaffalature gruppo 01	1	4.234,00 €	2.117,00 €	4.234,00 €	2.117,00 €
16	scaffalature gruppo 02	1	30.393,00 €	15.196,50 €	30.393,00 €	15.196,50 €
IMPORTO TOTALE					67.788,00 €	33.894,00 €

L'ipotetico ed eventuale smontaggio dei beni di cui all'inventario potrebbe avvenire in qualsiasi caso in cui tali beni non dovessero proseguire la propria operatività all'interno del complesso produttivo oggetto di liquidazione. Tale circostanza andrebbe a verificarsi nell'ipotesi della vendita del complesso immobiliare separatamente dai beni inventariati nel presente documento. Si sottolinea ulteriormente come, in questo caso, anche l'eventuale ricovero di tali beni in inventario genererebbe un costo al momento incalcolabile in quanto dipendente dal tempo di affitto del magazzino stesso.

Quanto sopra esposto possiede una grande importanza in quanto gli oneri economici sopra individuati possiedono rilevanza nel caso in cui i beni mobili avessero un destino differente rispetto all'immobile, ovvero che i beni mobili (in ipotesi di liquidazione atomistica) andrebbero a costituire una vendita in lotti distinti rispetto ai fabbricati.

Nel qual caso si dovesse provvedere ad effettuare la vendita degli immobili e dei mobili in essi contenuti al medesimo soggetto gli importi sopra individuati non andrebbero ad essere dedotti dalle valutazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7. Conclusioni

Lo scrivente sottolinea come il valore di mercato individuato debba essere inteso come suscettibile di un'oscillazione contenuta entro una percentuale approssimativamente del 10% in aumento o in diminuzione secondo la regola tecnica estimativa. Tale circostanza resta ancor più valida nei tempi attuali a causa del ristretto mercato geografico di riferimento ed a causa delle ripercussioni che l'emergenza sanitaria rischia di imporre al mercato immobiliare. Seppure dotato di oggettività il valore di mercato individuato infatti deve necessariamente scontrarsi con la realtà contingente del mercato immobiliare anche alla luce delle recenti dinamiche sanitarie nazionali.

Nella presente relazione di perizia è stata opportunamente implementata l'analisi urbanistica relativa ai diversi immobili ed a completamento di quanto già agli atti ed elaborato a suo tempo da parte della ditta concordataria. All'interno della trattazione lo scrivente ha riportato, qualora necessaria, l'esposizione degli abusi presenti ed il calcolo delle attività di sanatoria da svolgersi. Ulteriormente sono state svolte le ispezioni ipotecarie di tutti gli immobili.

Avendo assolto il mandato affidatomi per il patrimonio immobiliare in capo alla ditta concordataria sito nelle Città di Olbia, Sassari e Loiri Porto San Paoloi, e più precisamente in Olbia, via Marocco, Z.I. (Lotto 1 – Capannone commerciale), in Olbia, via Marocco, Z.I. (Lotto 2 – Terreno edificabile), in Olbia, viale Aldo Moro 260 (Lotto 3 – Centro commerciale), in Sassari, Z.I. Predda Niedda Strada 41 (Lotto 4 – Capannone commerciale), in Loiri Porto San Paolo, zona di espansione edilizia di Loiri (Lotto 5 – terreno edificabile) io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo rassegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario. La presente relazione di perizia riguarda l'intero compendio di proprietà della ditta Concordataria.

Cagliari li 26/04/2021

In Fede,
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Gianmarco Pilo

Allegato A – Documentazione fotografica
Allegato B – Documentazione Usi Civici.
Allegato C – Documentazione catastale;
Allegato D – Ispezioni ipotecarie;
Allegato E – Documentazione amministrativa;
Allegato F – Atti di provenienza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it