

DOTT. ING. CLAUDIO PINTORE

Via Federico Fellini, 11 08100 - NUORO (NU)
Partita IVA: 00740550918 Codice fiscale: PNTCLD54S10E004G
Sede Operativa : Piazza F. Crispi 17 – 08100 NUORO
Telefono/Fax: 078437128 e-mail: claudiopintore@gmail.com



TRIBUNALE DI ROMA
Fallimento n.952/2017



PERIZIA DI STIMA

**del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato
in Comune di Ottana (NU)**

Proprietà : Cartonsarda SpA



Curatori Fallimentari : dott.ssa Alessandra Ceci e Avv. Gian Luca Righi

00195 Roma - Via Filippo Corridoni, 25
Tel. +39 0668135702 - Fax +39 0668131310



Nuoro, 20 SETTEMBRE 2018

Dott. Ing. CLAUDIO PINTORE
Albo Ingegneri Prov. di Nuoro n°A292



1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Dott. Ing. CLAUDIO PINTORE**, con studio in Nuoro (NU), piazza Francesco Crispi n.17, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Nuoro al n. A292, a seguito dell'incarico ricevuto in data 29 marzo 2018 dai Curatori Fallimentari (dott.ssa Alessandra Ceci e Avv. Gian Luca Righi) di redigere perizia di stima, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** dell'immobile sito in Comune di Ottana (NU) di proprietà Cartonsarda SpA, si è recato in sopralluogo allo stesso, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante tre sopralluoghi, con accesso agli stessi, svolti in data 14 marzo 2018, 16 maggio 2018 e 13 giugno 2018.

Io sottoscritto ing. Claudio Pintore, con studio in Nuoro, Piazza F.Crispi n.17, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Nuoro ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nuoro, ho ricevuto incarico dai Curatori Fallimentari dott.ssa Alessandra Ceci e Avv. Gian Luca Righi (Tribunale di Roma Fallimento n.952/2017) di valutare i beni immobili citati in epigrafe e di seguito illustrati nel dettaglio. Oggetto della presente relazione di stima è un complesso immobiliare costituito da un'area con sovrastanti fabbricati di tipo industriale e uffici, sito in Comune di Ottana (NU), Zona Industriale. Finalità della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, del complesso immobiliare. A tal scopo sono stati effettuati diversi sopralluoghi per gli esami tecnici di rito sia sull'immobile sia negli uffici tecnici del Comune di Ottana e del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Sardegna Centrale, ed in particolare per la rilevazione dello stato di fatto dei beni e per l'accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare, nonché delle relative pertinenze. Si è anche provveduto ad effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento. È importante evidenziare che, su richiesta dei Curatori Fallimentari, la presente relazione di stima non terrà conto dei macchinari e arredi presenti nel compendio, in quanto oggetto di stima da parte di altro Consulente. In relazione allo scopo della stima, il sottoscritto ritiene di non potere procedere alla stima del più probabile valore di mercato con il criterio del valore di mercato, tanto con metodo diretto che indiretto. La grande dimensione del complesso immobiliare rispetto agli immobili di tipo industriale della zona non consente, infatti, di avere dati comparativi congruenti. Di fatto, non sarebbe possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili simili, considerando anche che nel territorio il mercato immobiliare a destinazione "produttiva" si presenta poco dinamico; dunque, sull'immobile in esame, non sono al momento ipotizzabili trasformazioni suscettibili di apprezzamento sul mercato. In relazione alla "particolarità" del complesso immobiliare, si è preferito adottare perciò il criterio del valore a "costo di produzione" con metodo sintetico, che nei casi, quali quelli della fattispecie, è quello che la dottrina dell'estimo individua come quello più appropriato.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

Da quanto detto, si ricava che il valore del compendio va riferito principalmente ai fabbricati esistenti che, benché parzialmente utilizzabili, necessitano comunque di interventi di manutenzione straordinaria.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Ottana (NU), Zona Industriale (Strada Bolotana).

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini propedeutiche alla valorizzazione dei cespiti.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.

3. DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Comune: OTTANA (NU)

Indirizzo: Zona Industriale (Strada Bolotana)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 5, particella 312, cat. D/7, OTTANA (NU), rendita € 178 052,00, zona urbanistica Zona P.I.P.
- Catasto Terreni, foglio 5, particella 384, OTTANA (NU), m² 6 449, zona urbanistica Zona P.I.P.
- Catasto Terreni, foglio 5, particella 386, OTTANA (NU), m² 6 275, zona urbanistica Zona P.I.P.
- Catasto Terreni, foglio 5, particella 312, OTTANA (NU), m² 72.480, zona urbanistica Zona P.I.P.

Descrizione dell'immobile e confini:

1. FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE ubicato nel Comune di Ottana (NU) , Zona Industriale , distinto in CATASTO FABBRICATI del Comune di Ottana al Foglio 5 Mappale 312 Cat D/7 di proprietà CARTONSARDA S.P.A. con sede in BOLOTANA per 1000/1000 confinante :
a Nord-Ovest con Strada Consortile
a Sud-Ovest con canale "Trainu Pedru Corbu"
a Sud-Est con canale "Trainu Pedru Corbu" e Lotto 386

a Nord-Est con adiacente Lotto 384

2. TERRENI siti in Comune di Ottana (NU), Zona Industriale (Strada Bolotana), censiti al foglio 5, particelle 312, 384 e 386

La realizzazione del complesso industriale si è articolata in due fasi distinte negli anni 2001-2002: la prima con la realizzazione del corpo A, destinata alla produzione di una linea industriale di patinatura su cartoncino, mentre la seconda con la realizzazione del corpo B, prevedeva la produzione del cartoncino. L'accesso al lotto dalla strada consortile avviene mediante una rampa con un cancello di ingresso scorrevole da m 8,00 x 2,00 arretrato rispetto alla strada di m 15,00. A lato della rampa è presente una piazzola parcheggio con pavimentazione in bitume con cabina elettrica ubicata nel lato corto.

Il lotto risulta recintato sul lato fronte strada (in parte rispetto al progetto originario) con un muro in cls h=1 ml. sovrastato da rete metallica (anche se attualmente sono rimasti solo i ritti verticali). Il lotto risulta in parte bitumato per l'accesso dei mezzi. Il parcheggio previsto all'interno del lotto non è stato realizzato.

Caratteristiche costruttive del capannone industriale :

- FONDAZIONI: le fondazioni sono state realizzate in CEMENTO ARMATO;
- STRUTTURE VERTICALI :la struttura portante verticale è stata realizzata in pilastri e travi in cemento armato vibrato e chiusura con pannelli verticali di cemento armato precompresso con sezione da cm 20 di spessore e larghezza ed altezza variabile ;
- STRUTTURE ORIZZONTALI: i solai sono realizzati con tegoli in cemento armato precompresso a π ;
- DIVISORI INTERNI: le pareti divisorie interne dei locali uffici e di servizio sono state realizzate in mattoni forati di laterizio, aventi spessore di cm. 8 ;
- INTONACI INTERNI : gli intonaci interni sono del tipo civile liscio tinteggiati;
- PAVIMENTI : sono in monocottura nei locali uffici ,servizi; pavimentazione industriale con cls R'ck 250 lisciato meccanicamente con spolvero di quarzo nella restante parte dei locali di lavorazione.
- INFISSI ESTERNI: portoni industriali per locali tecnologici in metallo zincato a caldo, porte REI 120 ;Finestre in alluminio complete di vetrocamera apertura a compasso
- PORTE INTERNE: porte interne in noce Tanganica dim. 70-80/210 cm;

Stato di conservazione e manutenzione:

L'intero complesso industriale è in stato di abbandono da circa dieci anni. Un precedente incendio e atti vandalici e furti hanno determinato uno stato di conservazione precario. Non è stata fatta alcuna manutenzione nello stabile e nel piazzale circostante.

Impianti tecnologici:

1. Impianto Elettrico non funzionante . Sono stati asportati cavi di trasmissione , interruttori e gran parte dei componenti dei quadri , lampade ecc.
2. Impianto Idrico parzialmente efficiente.
3. Impianto di scarico acque bianche parzialmente funzionante. I pluviali ubicati all'interno dei pilastri prefabbricati sono in gran parte ostruiti.

4. CONSISTENZA DELL'AREA E DELL'EDIFICIO

Norme Piano Urbanistico:

PUC vigente (ultimo aggiornamento 10.03.2009)

Atti di provenienza:

Per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Federico Andreani di Nuoro in data 8 marzo 2001, repertorio 16459, registrato a REGISTRO in data 6 aprile 2001 al n. 3416, vol. 2690 (allegato A.1)

Visure catastali:

- Visura C.F. Fo 5 Ma 312 (allegato B.1)
- Visura C.T. Fo 5 Ma 384 (allegato B.2)
- Visura C.T. Fo 5 Ma 386 (allegato B.3)
- Visura C.T. Fo 5 Ma 312 (allegato B.4)

Planimetrie catastali:

- Planimetria Catastale 1:4000 (allegato B.5)

Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. C.E. 6/2001 del 2 marzo 2001 (domanda in data 18 ottobre 2000, prot.3823) (allegato C.1)
- Concessione Edilizia n. C.E. 11/2002 del 26 giugno 2002 (domanda in data 19 marzo 2002, prot.1073) (allegato C.2)

L'immobile NON è conforme rispetto ai titoli abilitativi edilizi sopra indicati e non è interessato da domande di concessione in sanatoria ne' da perizie di variante in corso d'opera. Risultano differenze nei prospetti e nella disposizione dei locali uffici e di servizio (Mensa-Spogliatoi-Infermeria). Non è presente l'area bitumata destinata a parcheggio all'interno del lotto .

La recinzione del lotto è realizzata parzialmente.

Parametri Urbanistici:

SUPERFICIE DEL LOTTO MQ. 60.079,93

SUPERFICIE CATASTALE MQ. 72.480+6.449+6.275=85.204

SUPERFICIE COPERTA

Capannone industriale mq.13.246,50

Cabina Elettrica mq. 32,00

TOTALE SUP.COPERTA MQ. 13.278,50



SUPERFICIE DI UTILIZZO

Da progetto 19.005,74 < 70% Sup.Lotto = 42.055,95

SUPERFICIE PARCHEGGI

N° ADDETTI X 10 MQ

130X10= 1300 MQ.

SUP.UTILIZZO 19000/7 = 2.714 MQ.

Totale sup . parcheggi 4.014 mq.

SUPERF. PARCHEGGI REALIZZATA : 1240 MQ (NON CONFORME)

Le difformità rispetto al progetto approvato (comprese le differenze nei prospetti) possono essere comunque regolarizzate con una SANATORIA

Certificazioni:

1) *Certificazione energetica: nessuna*

Gli immobili oggetto di stima peritale, comprendendo fabbricati industriali con uffici, sono soggetti a certificazione energetica, ma da quanto accertato presso l'Uff. Tecnico Comunale di Ottana non risulta essere stato predisposto il relativa Attestato di Prestazione Energetica

2) *Conformità degli impianti (D.M. 22.1.2008, n.37): nessuna*

N.B. E' stato richiesto l'Accesso agli atti presso l'Uff. Tecnico Comunale di Ottana (PEC del 01-08-2018 Prot.5294 del 12-09-2018), ma i documenti di agibilità, fine lavori e certificazione impianti non sono stati forniti perché non reperibili (vedasi allegato G.2 PEC Richiesta accesso agli atti)

Sopralluoghi:

SOPRALLUOGO IN DATA 14/03/2018

Si e' trattato di un sopralluogo informale unitamente al tecnico incaricato della stima dei macchinari Ing. Rossano Fravezzi per una prima visione dei luoghi . Si è potuto constatare la criticità dello stato manutentivo dell'immobile e delle sue pertinenze. Risultano tracce di atti vandalici che hanno determinato la completa inefficienza degli impianti. Sono stati asportati interruttori , cavi elettrici e diverse attrezzature . Gli uffici presentano documenti e faldoni sparsi sul pavimento (probabilmente sottratti agli armadi non piu' presenti) . All'esterno sterpaglie dappertutto e recinzione incompleta della rete metallica sovrastante il muretto fuori terra. Sono visibili gli effetti dell'incendio che ha interessato soprattutto il corpo B . Nella copertura vi sono solo parti restanti dei lunotti di illuminazione distrutti dall'incendio. Anche nel corpo A sono presenti i segni di una coibentazione carente e di ostruzione dei pluviali annegati nei pilastri che fungevano da scarico delle acque meteoriche.

SOPRALLUOGO IN DATA 16/05/2018

Durante il sopralluogo sono state visionate presso l'Uff. Tecnico del Comune di Ottana tutti gli elaborati relativi alle concessioni edilizie (n.6/2001 relativa al Lotto A e n. 11/2002 relativa al lotto B).

Successivamente alla presenza di un collaboratore della proprietà Cartonsarda (sig. ██████████) è stato visionato l'intero compendio ed effettuato un primo rilievo fotografico.

Sono stati scannerizzati e riprodotti in PDF gli elaborati progettuali del lotto A e del lotto B e le concessioni edilizie. Non risultano presentate all'U.T. del Comune di Ottana Perizie di Variante in corso d'opera.

Non sono risultati reperibili i documenti inerenti il Collaudo, l'Agibilità, l'Attestato di Prestazione Energetica, la Pratica dei VV.FF. e quanto dovuto a ultimazione lavori.

SOPRALLUOGO IN DATA 13/06/2018

Durante il sopralluogo si sono effettuati rilievi e misurazioni al fine di verificare la rispondenza del progetto con la realizzazione del compendio industriale.

Sono state riscontrate positivamente le misure in pianta dell'intero fabbricato industriale e la corrispondenza dell'area con le visure catastali.

Si sono rilevate differenze nei prospetti sia con riferimento alle altezze che alla posizione, numero e misure degli infissi e dei portoni (Allegati E.1a ed E.1 b).

E' stata riscontrata l'assenza delle due aree parcheggio in binder previste in progetto (Allegato D.3).

L'accesso allo stabilimento è stato modificato con la creazione di una rampa che dalla strada consortile porta ad un cancello scorrevole ubicato ortogonalmente rispetto alla previsione di progetto.

A lato dell'ingresso è stato ricavato un piazzale parcheggio pavimentato in binder (allegato D.3).

La recinzione è stata realizzata parzialmente (solo sul lato fronte strada consortile).

I locali destinati ad uffici, spogliatoi, infermeria sala mensa e servizi sono stati realizzati in modo totalmente difforme dal progetto approvato (Allegato E.2)



5. INDAGINI RELATIVE AL COSTO DI COSTRUZIONE

Secondo la dottrina corrente le stime orientate al costo sono impiegate per beni immobili utilizzati in maniera strumentale ai fini della produzione o privi di mercato attivo. Ossia per quei beni che per la particolare destinazione d'uso (come nel nostro caso cartiera per produzione di cartoncino) sono estromessi per condizione dal mercato immobiliare. Al valore di costo si può poi, eventualmente, determinare il deprezzamento e aggiungere il prezzo dell'area.

Nella valutazione del bene, si è tenuto debitamente conto:

- delle caratteristiche estrinseche del compendio, con particolare riguardo alla sua ubicazione e alla sua collocazione nell'area industriale di Ottana (NU)
- delle caratteristiche intrinseche dell'area, con particolare riguardo alle sue dimensioni;
- delle caratteristiche intrinseche dei fabbricati su di essa insistenti, nonché del loro stato di conservazione.

Da quanto detto nei paragrafi precedenti, si ricava che il valore del compendio va riferito principalmente all'area, che è edificabile, e al fabbricato esistente che benché utilizzabile abbisogna comunque di interventi di adeguamento e manutenzione.

1. VALORE AREA

Nel 2001 Lire 8000/mq pari a € 4,13/mq

Nel 2018 € 10,00 /mq)

(Fonte: Consorzio per l'area di Sviluppo Industriale della Sardegna Centrale)

2. VALORE FABBRICATO

Costo di Costruzione € 300/mq

(Fonte : ***** – Ditta Fornitrice del capannone realizzato dalla Cartonsarda)

VALORE DI MERCATO Capannoni tipici -Destinazione Produttiva (2 semestre 2017)

Osservatorio OMI Banca Dati Quotazioni Immobiliari Zona OTTANA E.1

€ 450-550 per mq di superficie lorda (per Condizione Immobile : OTTIMA)

(cfr. Allegato G.1)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

- IMMOBILE «1» Fabbricato Industriale

Comune: OTTANA (NU) Dati catastali: Fo. 5, Ma. 312 Superf. esterna lorda : 13246 mq

1. VALORE DI MERCATO (STATO OTTIMO) 2017
mq. 13246x450 €/mq.= € 5.960.700,00

VALORE CORRETTO (Coeff. Vetustà 0,80 per immobili di 15 anni): € 4.768.560,00

2. TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE € 4.169.800,00
così determinato:
 - 2.1 COSTO DI COSTRUZIONE CAPANNONE
mq. 13246x300 €/mq.= € 3.973.800,00
 - 2.2 COSTO DI COSTRUZIONE UFFICI
mq. 392x500 €/mq.= € 196.000,00

VALORE DI STIMA (ESCLUSO DEPREZZAMENTO): € 4.469.180 ,00
 $(4.768.560+4.169.800)/2= 4.469.180$

Deprezzamento per rifacimento copertura : **10%**

Deprezzamento per rifacimento impianti (elettrico e idrico-sanitario-scarico) : **15%**

Deprezzamento per manutenzione straordinaria recinzione e infissi: **5%**

Totale Deprezzamento : 30% pari a € 1.340.760,00

ONERI DI SANATORIA

Diritti/sanzioni Comune di Ottana € 516,00

Onorari Professionali € 634,40 (€ 500,00 + Cassa 4% +IVA 22%)

Totale Oneri Sanatoria : € 1.150,40

VALORE DI STIMA :

€ 4.469.180,00-€ 1.340.760,00-€ 1.150,40= **€ 3 127 269,60 e in c.t. € 3.127.300,00**

- IMMOBILE «2» Area Fabbricabile

Comune: OTTANA (NU) Dati catastali: Fo. 5, Ma. 384 Superficie catastale : 6449 mq.

VALORE AREA

mq.6449x 10,00 €/mq.=€ 64.490,00

- IMMOBILE «3» Area Fabbricabile

Comune: OTTANA (NU) Dati catastali: Fo. 5, Ma. 386 Superficie catastale : 6275 mq.

VALORE AREA

mq.6275x 10,00 €/mq.=€ 62.750,00

- IMMOBILE «4» Area Fabbricabile

Comune: OTTANA (NU) Dati catastali: Fo. 5, Ma. 312 Superficie catastale : 72.480 mq.

VALORE AREA

mq.72.480x 10,00 €/mq.=€ 724.800,00



TOTALE STIMA (Immobile 1+Immobile 2+ Immobile 3+ Immobile 4)

3.127.300+64.490+62.750+724.800= € 3 979 340,00

e in c.t. € 3.980.000,00

VALORE FINALE STIMA

€ 3.980.000,00 (euro tremilioninovecentottantamila)



7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Dot. Ing. CLAUDIO PINTORE**, con studio in Nuoro (NU), piazza Francesco Crispi n.17, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Nuoro al n. A292, esperite le procedure di stima dopo un'attenta analisi

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

€ 3.980.000,00 (euro tremilioninovecentottantamila)



Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Nuoro , 20 settembre 2018

IL TECNICO INCARICATO
(Dott. Ing. Claudio Pintore)



8. ALLEGATI

- A.1** - Atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Federico Andreani di Nuoro in data 8 marzo 2001, repertorio 16459, registrato a NUORO in data 6 aprile 2001 al n. 3416, vol. 2690 come risultante da CERTIFICAZIONE NOTARILE VENTENNALE a firma Notaio Marco Puggioni in Nuoro del 31.10.2016
- B.1** - Visura Catasto Fabbricati Fo 5 Ma 312
- B.2** - Visura Catasto Terreni Fo 5 Ma 384
- B.3** - Visura Catasto Terreni Fo 5 Ma 386
- B.4** - Visura Catasto Terreni Fo 5 Ma 312
- B.5** - Planimetria Catastale 1:4000
- C.1** - Concessione Edilizia C.E. 6/2001 del 2 marzo 2001 (domanda in data 18 ottobre 2000, prot.3823)
- C.2** - Concessione Edilizia C.E. 11/2002 del 26 giugno 2002 (domanda in data 19 marzo 2002, prot.1073)
- D.1** - Progetto lotto A Relazione-Calcolo Volumi-Piante-Prospetti-Sezioni
- D.2** - Progetto lotto B Relazione-Calcolo Volumi-Planimetria-Piante-Prospetti-Sezioni
- D.3** - Planimetria Realizzata
- E.1a** - Prospetti realizzati
- E.1b** - Prospetti realizzati
- E.2** - Pianta Uffici comparativa
- E.3** - Calcolo Superfici e Volumi realizzati
- F.1** - Catastale ed Aerofoto
- F.2** - FOTO Fabbricato - Interno
- F.3** - FOTO Fabbricato - Esterni
- G.1** - Quotazioni OMI
- G.2** - PEC al Comune di Ottana (Richiesta accesso agli atti)



Studio Notarile
Dr. Marco Puggioni
Notaio
Piazza Italia n.7
Tel. 0784/231193

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CERTIFICAZIONE NOTARILE VENTENNALE

CARTONSARDA S.R.L. (GIA' **CARTONSARDA S.P.A.**), con sede in Roma (RM), via Amalfi n.60, capitale sociale euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) i. v., codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 01003190913, numero REA: RM - 1225552;

DICHIARAZIONE

Io sottoscritto **dott. MARCO PUGGIONI**, Notaio in Nuoro, esaminati i documenti ed i registri custoditi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro,

ATTESTO

che a far data dal **29 agosto 1985** e a tutto il **28 ottobre 2016**, relativamente alla società sopra citata ed ai seguenti beni immobili:

In **Comune di Ottana (NU)** ' località **Badu Silanus, Zona Industriale:**

n. 3 (tre) lotti di terreno della superficie catastale complessiva di ha. 8.52,04 (ottocentocinquantadue virgola zero quattro), separati tra loro da una condotta irrigua consortile, con entrostante stabilimento industriale costituito da due corpi di fabbrica al piano terra, il tutto confinante nell'insieme con strada, proprietà [REDACTED] o aventi causa, proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri;

censiti nel catasto terreni del Comune di Ottana al Foglio 5 particelle:

312 ente urbano, ha. 7.24.80 (ettari sette, are ventiquattro e centiare ottanta);

384 (ex 311/a) incolto ster, are 64.49 (are sessantaquattro e centiare quarantanove);

- **386 (ex 338/a)**, incolto ster, are 62.75 (are sessantadue e centiare settantacinque); (**particelle derivanti dal terreno di maggiore superficie distinto in catasto al foglio 5 particella 274 di ha. 52.71.30, a sua volta derivante dalla particella 188 di ha. 74.46.00**);

mentre il fabbricato, edificato sulla particella 312, è censito nel catasto fabbricati del Comune di Ottana al foglio

5 **particella 312**, località Zona Industriale snc, piano T, Cat. D/7, rendita euro 178.052,00;

il tutto intestate catastalmente a CARTONSARDA S.P.A. con sede in Bolotana;

sussistono le seguenti formalità:



TRASCRIZIONI A FAVORE

1) atto di conferimento autenticato nelle firme dal dottor Giovanni Andreottola, notaio in Milano, in data 30 luglio 1985, rep. n. 297606 e rep. n. 297607/12832, **trascritto a Nuoro in data 29 agosto 1985 ai nn.4728/3612**, con il quale la società ***** ha conferito nella società ***** un complesso industriale in Comune di Ottana, nel quale è ricompreso il terreno censito in catasto al foglio 5 particella 188 di ha. 74.46.00;

2) atto di fusione per incorporazione a rogito dott. Giampaolo Cesati, notaio in Milano, in data 6 ottobre 1997, rep. n. 14944, **trascritto a Nuoro in data 6 maggio 1999 ai nn.3539/2562**, con il quale la società ***** A. con sede in ***** si è fusa per incorporazione nella società *****

i terreni al foglio 5 particelle 274, 311 e 312);

3) atto di compravendita a rogito dottor Ciro De Vincenzo, notaio in Milano, in data 10 febbraio 2000, rep. n. 93460/7769, **trascritto Nuoro in data 12 febbraio 2000 ai nn.1028/661**, a favore della società ***** e contro la società ***** dei terreni in Ottana al foglio 5 particelle 311, 312 e 388;

4) atto di compravendita a rogito dottor Federico Andreani, già notaio in Nuoro, in data 8 marzo 2001, rep. n. 16459, **trascritto a Nuoro in data 6 aprile 2001 ai nn.3416/2690**, a favore della società CARTONSARDA S.P.A. e contro la società ***** *** L. dei terreni in Ottana al foglio 5 particelle 384 (ex 311/a) , 312 e 386 (ex 388/a) ;

TRASCRIZIONI CONTRO

1) verbale di pignoramento di immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Nuoro in data 27 aprile 2012, rep. n. 375/2012, **trascritto a Nuoro in data 16 maggio 2012 ai nn. 4463/3671**, a favore della società ***** e contro la società CARTONSARDA S.P.A., **sul terreno in Ottana al foglio 5 particelle 384 e 386 e sul fabbricato industriale al foglio 5 particella 312;**

ISCRIZIONI CONTRO

1) ipoteca legale di euro 306.248,78 (trecentoseimila duecentoquarantotto virgola settantotto) ai sensi dell'art. 77

DPR 602/73 e D.LGS. 46/99 con provvedimento di Equitalia Sardegna S.p.A. in data 13 maggio 2008, rep. n. 995/236, **iscritta a Nuoro in data 27 maggio 2008 ai nn. 6378/1075**, a favore di EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. e contro CARTONSARDA SRL, con sede in Bolotana, **avente ad oggetto il terreno in Ottana al foglio 5 particelle 384 e 386 e il fabbricato industriale al foglio 5 particella 312**;

2) ipoteca volontaria di euro 4.500.000,00 (quattromilionicinquecentomila virgola zero zero) derivante da concessione a garanzia di finanziamento autenticato nelle firme dal dottor Antonio Chiavassa, notaio in Genova, in data 13 febbraio 2009, rep. n. 48762/4070, **iscritta a Nuoro in data 2 marzo 2009 ai nn. 2023/248**, a favore dell'UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. e contro la società CARTONSARDA S.P.A., con sede in Roma, (debitore non datore la società*** .

***** **avente ad oggetto il terreno in Ottana al foglio 5 particelle 384 e 386 e il fabbricato industriale al foglio 5 particella 312**;

3) ipoteca volontaria di euro 4.500.000,00 (quattromilionicinquecentomila virgola zero zero) derivante da concessione a garanzia di finanziamento autenticato nelle firme dal dottor Antonio Chiavassa, notaio in Genova, in data 13 febbraio 2009, rep. n. 48765/4073, **iscritta a Nuoro in data 2 marzo 2009 ai nn. 2024/249**, a favore dell'UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. e contro la società CARTONSARDA S.P.A., con sede in Roma, (debitore non datore la società

***** **avente ad oggetto il terreno in Ottana al foglio 5 particelle 384 e 386 e il fabbricato industriale al foglio 5 particella 312**;

4) ipoteca volontaria di euro 4.500.000,00 (quattromilionicinquecentomila virgola zero zero) derivante da concessione a garanzia di finanziamento autenticato nelle firme dal dottor Antonio Chiavassa, notaio in Genova, in data 13 febbraio 2009, rep. n. 48768/4076, **iscritta a Nuoro in data 2 marzo 2009 ai nn. 2025/250**, a favore dell'UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. e contro la società CARTONSARDA S.P.A., con sede in Roma, (debitore non datore la società

***** **avente ad oggetto il terreno in Ottana al foglio 5 particelle 384 e 386 e il fabbricato industriale al foglio 5 particella 312**;

5) ipoteca volontaria di euro 4.500.000,00 (quattromilionicinquecentomila virgola zero zero) derivante da concessione a garanzia di finanziamento autenticato nelle firme dal dottor Antonio Chiavassa, notaio in Genova, in data 13 febbraio 2009, rep. n. 48781/4089, **iscritta a Nuoro in data 2 marzo 2009 ai nn. 2026/251**, a favore dell'UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. e contro la società CARTONSARDA S.P.A., con sede in Roma, (debitore non datore la società

***** **avente ad oggetto il terreno in Ottana al**

foglio 5 particelle 384 e 386 e il fabbricato industriale al foglio 5 particella 312;

6) ipoteca giudiziale di euro 10.841,13 (diecimilaottocentoquarantuno virgola tredici) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 9 ottobre 2008, rep.n. 66251/2008, **iscritta a Nuoro in data 24 maggio 2010 ai nn.6035/1562**, a favore della società *****
***** , con sede in **** e contro la società CARTONSARDA S.P.A., con sede in Ottana, **avente ad oggetto il terreno in Ottana al foglio 5 particelle 384 e 386 e il fabbricato industriale al foglio 5 particella 312;**

7) ipoteca legale di euro 3.725.281,08 (tre milioni settecentoventicinquemila duecentoottantuno virgola zero otto) derivante da iscrizione a ruolo da parte di EQUITALIA CENTRO S.P.A. in data 18 maggio 2016, rep. n. 743/7416, **iscritta a Nuoro in data 20 maggio 2016 ai nn.4319/449**, a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. e contro CARTONSARDA SRL, con sede in Roma, **avente ad oggetto il fabbricato in Ottana al foglio 5 particella 312.**

Nuoro 31 ottobre 2016



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular notary seal. The seal contains the text 'TRIBUNALE DI NUORO' and 'MARCO GIUDIZIARIO'. A watermark 'ASTE GIUDIZIARIE.it' is visible over the signature and seal.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/2005 al 10/05/2018

Data: 10/05/2018 - Ora: 18.57.58 Fine

Visura n.: T358345 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di OTTANA (Codice: G191)
	Provincia di NUORO
Catasto Fabbricati	Foglio: 5 Particella: 312

INTESTATO

1	CARTONSARDA S.P.A. con sede in BOLOTANA	01003190913*	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	---	--------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 22/08/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		5	312				D/7				Euro 178.052,00	VARIAZIONE del 03/12/2002 protocollo n. 164271 in atti dal 22/08/2003 CONF. CLASS. D. M.701 DEL 94 (n. 1647.1/2002)
Indirizzo				LOCALITA' ZONA INDUSTRIALE SNC piano: T;								

Situazione degli intestati dal 03/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CARTONSARDA S.P.A. con sede in BOLOTANA	01003190913	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 03/12/2002 protocollo n. 212164 in atti dal 03/12/2002 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1647.1/2002)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/2001 al 10/05/2018

Dati della richiesta	Comune di OTTANA (Codice: G191)
	Provincia di NUORO
Catasto Terreni	Foglio: 5 Particella: 384

INTESTATO

1	CARTONSARDA S.P.A. con sede in BOLOTANA	01003190913*	(1) Proprieta` per 1/1
---	---	--------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 23/02/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	5	384		-	INCOLT STER	64 49				FRAZIONAMENTO del 23/02/2001 protocollo n. 10552 in atti dal 23/02/2001 (n. 10552.1/2001)
Notifica					Partita					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 5 particella 311 - foglio 5 particella 338

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 5 particella 385 - foglio 5 particella 386 - foglio 5 particella 387

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/03/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CARTONSARDA S.P.A. con sede in BOLOTANA	01003190913	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/03/2001 Trascrizione in atti dal 09/04/2001 Repertorio n.: 16459 Rogante: ANDREANI FEDERICO Sede: NUORO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2690.1/2001)	

Situazione degli intestati dal 23/02/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CO	LE	DIRITTI E ONERI REALI
*****	*****	*****		*****

Situazione degli intestati dal 10/02/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CO	LE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****	*****		(1) Proprieta` per 1/1 fino al 08/03/2001

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/2001 al 10/05/2018

Dati della richiesta	Comune di OTTANA (Codice: G191)
	Provincia di NUORO
Catasto Terreni	Foglio: 5 Particella: 386

INTESTATO

1	CARTONSARDA S.P.A. con sede in BOLOTANA	01003190913*	(1) Proprieta` per 1/1
---	---	--------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 23/02/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Reddito		
						ha	are ca	Deduz	Dominicale	Agrario
1	5	386		-	INCOLT STER	62	75			FRAZIONAMENTO del 23/02/2001 protocollo n. 10552 in atti dal 23/02/2001 (n. 10552.1/2001)
Notifica					Partita					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 5 particella 311 - foglio 5 particella 338

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 5 particella 384 - foglio 5 particella 385 - foglio 5 particella 387

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/03/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CARTONSARDA S.P.A. con sede in BOLOTANA	01003190913	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/03/2001 Trascrizione in atti dal 09/04/2001 Repertorio n.: 16459 Rogante: ANDREANI FEDERICO Sede: NUORO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2690.1/2001)	

Situazione degli intestati dal 23/02/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CO	LE
*****	*****	*****	*****
*****		del 23/02/2001 protocollo n. 10552 in atti dal 23/02/2001 Registrazione: (n. 1)	

Situazione degli intestati dal 10/02/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	*****	*****
*****	*****	*****	*****
*****		(1) Pro 3/2001	

B.3

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/07/2018

Dati della richiesta	Comune di OTTANA (Codice: G191)
	Provincia di NUORO
Catasto Terreni	Foglio: 5 Particella: 312

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	5	312		-	ENTE URBANO	7 24 80					Tipo mappale del 25/11/2002 protocollo n. 198112 in atti dal 25/11/2002 (n. 198112.1/2002)
Notifica						Partita	1				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica







COMUNE DI OTTANA

Provincia di Nuoro

~~~~~  
Ufficio Tecnico

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Pratica Edilizia N. 32/2000

## CONCESSIONE EDILIZIA N. 6/2001

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la domanda di concessione in data 18.10.2000, prot. n. 3823, presentata da: **CARTON SARDA S.p.A Strada Provinciale, 17 - BOLOTANA**.....

Cod.Fisc. e P.I. :01003190913 relativa alla esecuzione di:

**REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO INDUSTRIALE PER LA PATINATURA DI CARTONCINO**  
 in territorio di questo Comune....., su area distinta in catasto  
**erreni al Foglio. 5 Mapp. 312 Particella**.....,

Visti i disegni di progetto allegati alla domanda, a firma dell' **Ing. Giovanni Rocca - Studio tecnico a Quartu S.Elena, via Bizet n.21 -**

Vista la relazione - parere dell'Ufficio Tecnico Comunale;

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale, espresso nella seduta del **30.11.2000**  
 verbale n° 6;

Visto il **parere favorevole dell'A.U.S.L. N.3 di Nuoro in data 19.2..2001**

Visto il **nulla-osta del 7.2.2001 del Consorzio Industriale A.S.I. di Nuoro**

Visto...../.....

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana in vigore;

Viste le leggi 17-8-1942n.1150; 6-8-1967 n° 765 e le successive modificazioni e integrazioni;

Vista la legge 28-1-1977n.10;

Vista la legge 28-2-1985 n° 47 e successive modificazioni e integrazioni;

Vista la legge reg. 11-10-1985 n°23 e successive modificazioni e integrazioni;

Accertata, sulla base della documentazione in atti, la sussistenza di legittimo titolo ad ottenere il rilascio della concessione da parte del richiedente;

Preso atto della conformità degli atti progettuali allo strumento urbanistico vigente;

### CONCEDE

al richiedente nominato in premessa di eseguire i lavori e le opere di cui in narrativa, salvi e riservati i diritti di terzi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità del progetto approvato che si allega come parte integrante, e sostanziale della presente concessione, secondo le migliori norme dell'arte, affinché l'opera riesca solida, igienica, decorosa e, atta alla sua destinazione, tanto per i materiali

usati quanto per il sistema costruttivo.  
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009  
 E' fatto obbligo al concessionario del rispetto e adempimento delle prescrizioni generali e particolari, e delle  
 clausole di seguito riportate:

## PRESCRIZIONI GENERALI DA OSSERVARE

- 1) In caso di nuova costruzione o di ampliamento planimetrico, i lavori non potranno avere materiale inizio prima di aver ottenuto, previa richiesta scritta sui moduli forniti dal Comune, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, che rilascerà apposito verbale. Saranno ammessi i soli lavori preparatori di cantiere, il picchettamento, gli scavi di sbancamento e di fondazione in conformità degli atti progettuali.
- 2) In caso di sopraelevazione o di altri interventi a carico di immobili esistenti, escluso il solo ampliamento planimetrico, i lavori potranno avere inizio previa denuncia scritta al Comune, almeno tre giorni prima della data di inizio.
- 3) Qualora non siano stati indicati nella domanda di Concessione il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice e quelli del direttore dei lavori, come di regola deve avvenire, il concessionario è tenuto ugualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'inizio dei lavori.  
Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della Concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi, entro otto giorni dalla effettiva sostituzione.
- 4) Di massima non devono mai ingombrarsi le vie e gli spazi pubblici adiacenti al luogo dei lavori e devono essere osservate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.
- 5) Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione al Sindaco, per iscritto. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, nel caso che i lavori venissero abbandonati o sospesi oltre un certo tempo.
- 6) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici, salvo esenzione scritta del Sindaco in caso di opere di limitata importanza.
- 7) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse impianti di servizi pubblici, deve essere usata ogni cautela per non danneggiarli e essere dato subito avviso per i provvedimenti del caso.
- 8) Gli assiti di cui al paragrafo 6) od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e devono essere muniti pure, gli angoli, di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levare del sole, secondo l'intero orario della illuminazione stradale. Questa lanterna deve avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto o il riparo su cui è collocata.
- 9) Ai sensi e per gli effetti della legge 1086 del 5 novembre 1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o a struttura metallica, fatto è obbligo al concessionario:
  - a) di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in c.a. o a struttura metallica;
  - b) di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio-Civile, onde ottenere l'abitabilità o usabilità.
- 10) In tutti i cantieri deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella in cui siano indicati:
  - a) Nome e cognome del concessionario, oggetto ed estremi della concessione e termini di scadenza;
  - b) Nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
  - c) Denominazione dell'assuntore o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia;
  - d) Orario di lavoro.
- 11) I lavori devono essere eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto approvato.
- 12) Devono essere rispettate le norme relative all'uso esclusivo del personale e vietata ogni pubblicazione ufficiale o ad uso esclusivo del personale, e vietata ogni ristampa, riproduzione o pubblicazione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 3) Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono tenuti all'integrale osservanza del regolamento edilizio vigente, delle leggi e regolamenti in materia di edilizia, urbanistica, di occupazione di suolo pubblico, di sicurezza pubblica, polizia urbana, circolazione ecc.; sono quindi responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione. In caso di inosservanza si applicheranno le sanzioni previste dalla legge 28-2-1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, nonché le sanzioni della L.R. 11-10-1985 n. 23 ;
- 4) L'inizio dei lavori deve avvenire entro il termine di un anno dalla data della presente concessione, e il concessionario deve darne preventiva comunicazione, su apposito modulo, al comune, e deve constare da verbale sopralluogo redatto da un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale. ,
- 5) Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, stabilito in tre anni dall'effettivo inizio dei lavori; tale termine può essere prorogato, con provvedimento motivato del Sindaco, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione; l'ultimazione deve essere denunciata dal concessionario in una, con la richiesta di abitabilità o usabilità;
- 6) Qualora i lavori non siano ultimati nel termine così stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova, concessione concerne la parte non ultimata;
- 7) La presente concessione trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà, o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio, ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della legge 28-1-1977, n. 10 e le sanzioni previste dalla stessa legge e dalla legge 28-2-1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni e della L.R.11-10-1985 n. 23;
- 8) Al Comune è riservato il diritto di far eseguire, in qualsiasi momento durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti assentite dal Comune mediante appendice alla presente concessione;
- 9) Per tutte le eventualità non previste nel presente elenco di prescrizioni generali, necessariamente limitato, ci si richiama alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale e di tutta la normativa in materia di Edilizia, igiene e pulizia locale vigente alla data del rilascio della presente concessione;
- 10) Qualora ricorrano le condizioni, il *committente* così come individuato dal D.Lgs.n.494/96 ha obbligo di redigere o far redigere il *Piano di Sicurezza* di cui al medesimo decreto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI DA OSSERVARE

### A) Contributi per il rilascio della concessione (Art. 3 legge 28-1-1977 n. 10)

#### 1) CONTRIBUTO COMMISURATO ALL' INCIDENZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE:

L.48.528.000 versate in data 2.3.2001 su c.c.b. n. 13010292-2 Servizio di Tesoreria - Banca di Sassari

.....  
.....  
.....

#### 2) CONTRIBUTO A PERCENTUALE SUL COSTO DI COSTRUZIONE:

.....  
.....  
.....

#### 3) GARANZIA:

.....  
.....  
.....

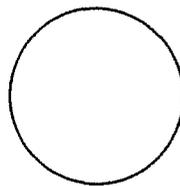
### B) Obblighi diversi:

Le opere di urbanizzazione primaria mancanti o non previste nei programmi comunali di attuazione per il triennio in corso, debbono essere realizzate a cura e spese del concessionario a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

### C) Condizioni da osservare:

.....  
.....  
.....

Dalla Residenza Municipale, li 2.3.2001



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

*P. M. Scutella*

Il sottoscritto concessionario si obbliga all'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella presente concessione edilizia.

\*\*\*

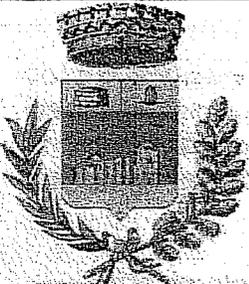
Addi, .....

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

N.B. - Qualora nel corso della realizzazione delle opere o comunque di lavori coevi e successivi legge 1-6-1939, n°.1089 e successive modifiche, dovranno essere rispettate le prescrizioni c  
Soprintendenza Archeologica.

stela della  
mpetente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



# COMUNE DI OTTANA

C.2

Provincia di Nuoro

~~~~~  
Ufficio Tecnico



Pratica Edilizia N. 13/2002

CONCESSIONE EDILIZIA N. 11/2002

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la domanda di concessione in data 19/03/2002 , prot. n. 1073 presentata da **Cartonsarda s.p.a.** con sede a Bolotana S.P. n. 17 .

Cod.Fisc. **01003190913**

relativa alla esecuzione di: realizzazione di un stabilimento per la produzione di cartoncino –
in territorio di questo Comune in Zona Industriale, su area distinta in catasto al Foglio **05** Mapp **312**
Particella,

- Visti i disegni di progetto allegati alla domanda, a firma dell'Arch. Giovanni Rocca – con studio in Nuoro;
- Vista la relazione - parere dell'Ufficio Tecnico Comunale ;
- Visto il parere dell'**A.U.S.I. N.3** in data **26/06/2002**
- Visto.....
- Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana in vigore;
- Viste le leggi 17-8-1942n.1150; 6-8-1967 n° 765e le successive modificazioni e integrazioni;
- Vista la legge 28-1-1977n.10;
- Vista la legge 28-2-1985 n° 47e successive modificazioni e integrazioni;
- Vista la legge reg.11-10-1985 n°23 e successive modificazioni e integrazioni;
- Accertata, sulla base della documentazione in atti, la sussistenza di legittimo titolo ad ottenere il rilascio della concessione da parte del richiedente;
- Preso atto della conformità degli atti progettuali allo strumento urbanistico vigente;
- Visto l'art 96 del D.Lgs n. 267 del 18.08.2000

CONCEDE

- Al richiedente nominato in premessa di eseguire i lavori e le opere di cui in narrativa, salvi e riservati i diritti di terzi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità del progetto approvato che si allega come parte integrante, e sostanziale della presente concessione, secondo le migliori norme dell'arte, affinché l'opera riesca solida, igienica, decorosa e, atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato.
- E' fatto obbligo al concessionario del rispetto e adempimento delle prescrizioni generali e particolari, e delle clausole di seguito riportate:

PRESCRIZIONI GENERALI DA OSSERVARE

- 1) In caso di nuova costruzione o di ampliamento planimetrico, i lavori non potranno avere materiale inizio prima di aver ottenuto, previa richiesta scritta sui moduli forniti dal Comune, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, che rilascerà apposito verbale. Saranno ammessi i soli lavori preparatori di cantiere, il picchettamento, gli scavi di sbancamento e di fondazione in conformità degli atti progettuali.
- 2) In caso di sopraelevazione o di altri interventi a carico di immobili esistenti, escluso il solo ampliamento planimetrico, i lavori potranno avere inizio previa denuncia scritta al Comune, almeno tre giorni prima della data di inizio.
- 3) Qualora non siano stati indicati nella domanda di Concessione il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice e quelli del direttore dei lavori, come di regola deve avvenire, il concessionario è tenuto ugualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'inizio dei lavori. Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della Concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi, entro otto giorni dalla effettiva sostituzione.
- 4) Di massima non devono mai ingombrarsi le vie e gli spazi pubblici adiacenti al luogo dei lavori e devono essere osservate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.
- 5) Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione al Sindaco, per iscritto.
Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, nel caso che i lavori venissero abbandonati o sospesi oltre un certo tempo.
- 6) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici, salvo esenzione scritta del Sindaco in caso di opere di limitata importanza.
- 7) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse impianti di servizi pubblici, deve essere usata ogni cautela per non danneggiarli e essere dato subito avviso per i provvedimenti del caso.
- 8) Gli assiti di cui al paragrafo 6) od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e devono essere muniti pure, gli angoli, di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levare del sole, secondo l'intero orario della illuminazione stradale. Questa lanterna deve avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto o il riparo su cui è collocata.
- 9) Ai sensi e per gli effetti della legge 1086 del 5 novembre 1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o a struttura metallica, fatto è obbligo al concessionario:
 - a) di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in c.a. o a struttura metallica;
 - b) di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o usabilità.
- 10) In tutti i cantieri deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella in cui siano indicati:
 - a) Nome e cognome del concessionario, oggetto ed estremi della concessione e termini di scadenza;
 - b) Nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
 - c) Denominazione dell'assuntore o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia;
 - d) Orario di lavoro.
- 11) I lavori devono essere eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto approvato.
- 12) Devono essere rispettate le destinazioni d'uso e le utilità immobiliari individuate nel progetto stesso.

- 13) Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono tenuti all'integrale osservanza del regolamento edilizio vigente, delle leggi e regolamenti in materia di edilizia, urbanistica, di occupazione di suolo pubblico, di sicurezza pubblica, polizia urbana, circolazione ecc.; sono quindi responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione. In caso di inosservanza si applicheranno le sanzioni previste dalla legge 28-2-1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, nonché le sanzioni della L.R. 11-10-1985 n. 23;
- 14) L'inizio dei lavori deve avvenire entro il termine di un anno dalla data della presente concessione, e il concessionario deve dare preventiva comunicazione, su apposito modulo, al comune, e deve constare da verbale sopralluogo redatto da un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- 15) Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, stabilito in tre anni dall'effettivo inizio dei lavori; tale termine può essere prorogato, con provvedimento motivato del Sindaco, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione; l'ultimazione deve essere denunciata dal concessionario in una, con la richiesta di abitabilità o usabilità;
- 16) Qualora i lavori non siano ultimati nel termine così stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova, concessione concerne la parte non ultimata;
- 17) La presente concessione trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà, o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio, ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della legge 28-1-1977, n. 10 e le sanzioni previste dalla stessa legge e dalla legge 28-2-1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni e della L.R. 11-10-1985 n. 23;
- 18) Al Comune è riservato il diritto di far eseguire, in qualsiasi momento durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti assentite dal Comune mediante appendice alla presente concessione;
- 19) Per tutte le eventualità non previste nel presente elenco di prescrizioni generali, necessariamente limitato, ci si richiama alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale e di tutta la normativa in materia di Edilizia, igiene e pulizia locale vigente alla data del rilascio della presente concessione;
- 20) Qualora ricorrano le condizioni, il **committente** così come individuato dal D.Lgs.n.494/96 ha obbligo di redigere o far redigere il **Piano di Sicurezza** di cui al medesimo decreto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI DA OSSERVARE

A) Contributi

per il rilascio della concessione (Art. 3 legge 28-1-1977 n. 10)

1) CONTRIBUTO COMMISURATO ALL' INCIDENZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE:

€. 17.582,00 incassato con reversale n. 398 del 6.06.2002

2) CONTRIBUTO A PERCENTUALE SUL COSTO DI COSTRUZIONE:

3) GARANZIA:

B) Obblighi diversi:

Le opere di urbanizzazione primaria mancanti o non previste nei programmi comunali di attuazione per il triennio in corso, debbono essere realizzate a cura e spese del concessionario a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria.

C) Condizioni da osservare:

sono fatti salvi i pareri e nulla osta di pertinenza di altri enti ed organismi.

Dalla Residenza Municipale, li 26/06/2002

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. Mura Pietro Antonio

Il sottoscritto concessionario si obbliga all'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella presente concessione edilizia.

Addi 26/0462002

N.B. - Qualora nel corso della realizzazione delle opere o comunque di lavori coevi e successivi vengano in luce documenti e beni culturali soggetti alla tutela della legge 1-6-1939, n°.1089 e successive modifiche, dovranno essere rispettate le prescrizioni della legge suddetta informandone tempestivamente la competente Soprintendenza Archeologica.

COMUNE DI OTTANA (NU)

D.1

Consorzio per l'area di sviluppo industriale della Sardegna Centrale

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI STABILIMENTO LOTTO "A": PREPARAZIONE PATINE PER CARTONCINO foglio 5 mapp.312

Progetto Edilizio

PROPRIETARIA - COMMITTENTE CARTONSARDA S.p.A. - BOLOTANA



Progettisti:

08 FEB 2001

IL PRESIDENTE

Tav.

RELAZIONE

ASTE GIUDIZIARIE.it E1

Disegnatore:

Software:

File:

Sorgente:

studio tecnico Dott. Ing. Enzo Semino

studio tecnico Rocca

Novi Ligure - via Roma n. 107/8 - tel. 011/261572015 - e-mail: ser.in-novi@libernanet.it

Quarto A.S. (VA) - via Bizzet - tel. 070-884419 - e-mail: giovannirocca@tin.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE

Il presente progetto prevede la realizzazione di un complesso industriale sito nella zona per insediamenti produttivi del Comune di Ottana adiacente alla strada consortile in Regione Badu Silanus, distinto al Catasto terreni del Comune di Ottana al Foglio 5, Map. 312 della superficie lotto di mq 60.079,93 e complessiva di mappale di mq 68.930.

La realizzazione del complesso si articolerà in due fasi distinte: la prima, per la quale si chiede con il presente progetto la Concessione Edificatoria, prevede la creazione di una linea industriale di patinatura su cartoncino, mentre la seconda, da realizzarsi in fase successiva, prevede la produzione del cartoncino.

Il lotto su cui è prevista l'edificazione ha una superficie di mq 60.079,63 come risulta dall'allegato calcolo, ed è stato tenuto arretrato rispetto all'adiacente canale "Trainu Pedru Corbu" anche in considerazione di una futura sistemazione idraulica. L'andamento dell'area è praticamente pianeggiante e gli interventi di sbancamento e di riporto saranno finalizzati alla regolarizzazione della stessa per le aree di sedime degli edifici e per le piste di movimento degli automezzi, mentre le aree perimetrali restanti verranno sistemate a verde. La recinzione verrà realizzata su un basamento di calcestruzzo, con adeguata fondazione, altezza cieca di 70 cm e grigliato zincato di m 1,30 per un'altezza totale di m 2,00.

L'accesso al lotto avverrà sulla strada consortile con un cancello scorrevole da m 8,00 x 2,00 arretrato rispetto alla stessa di m 15,00 per formare una piazzola di attesa degli automezzi in entrata ed uscita, come previsto dal Codice della Strada.

L'edificio da realizzare in prima fase avrà le dimensioni di m 94,40 x 72,40 ed una superficie coperta di mq 6.834,56. Le altezze previste saranno di m 11,00, m 17,00 e m 9,00 in relazione al tipo di macchinario ed al processo industriale previsto.

Saranno realizzate delle zone soppalcate con solai intermedi per forti carichi per una superficie totale di mq 675. Un solaio intermedio è previsto anche in corrispondenza della zona uffici e spogliatoi in previsione anche del futuro ampliamento.

La superficie di utilizzo risulta pertanto pari a:

- Capannone e cabina ENEL	mq	6.866,56
---------------------------	----	----------

- Sopraelevazione uffici	mq	336,00
- Soppalchi macchine	mq	675,00
TOTALE	mq	7.877,56

L'edificio verrà realizzato con una struttura costituita da fondazioni e cordoli di collegamento realizzati mediante calcestruzzo armato gettato in opera; i pilastri, travi e pareti esterne saranno in calcestruzzo prefabbricato in stabilimento, i tegoli di copertura con sezione a π saranno in cemento armato precompresso ed avranno una luce libera di m 15,00 ÷ 18,00 e supporteranno degli elementi di copertura traslucidi per consentire l'illuminazione naturale nelle ore diurne.

Sia le pareti che la copertura verranno adeguatamente coibentate.

All'interno dell'edificio si è prevista la realizzazione di uffici e spogliatoi per il personale dotato di lavabi, wc, docce, armadietti, separati per sesso ed in numero più che adeguato anche in considerazione che le 65 unità previste si alterneranno in almeno tre turni per consentire un ciclo di lavorazione continuo. Sia gli uffici che gli spogliatoi saranno adeguatamente illuminati ed aerati. I servizi igienici senza aperture dirette all'esterno, verranno ventilati mediante canne di aspirazione forzata e saranno in depressione rispetto ai locali adiacenti.

Si è prevista una dotazione di parcheggi pari a mq 2.210, maggiore di quanto previsto dallo strumento urbanistico e certamente esuberante anche in considerazione che il numero degli addetti sarà ripartito in almeno tre turni lavorativi.

Si riportano di seguito i principali dati relativi ai fabbisogni idrici energetici, scarichi industriali, investimento e addetti.

FABBISOGNI

Idrici:

Acqua industriale: ca. 200 mc/h a 10-20 °C

Acqua antincendio: 10 bar – 5.000 l/1' in caso di necessità

Energia:

Vapore: 5 bar saturo o leggermente riscaldato – ca. 20 T/h

Elettricità: 15.000 V 50 Hz – 3.500 + 1.500 KW max impegnati =
ca. 90 MWh/g

Aria compressa:

7 bar deumidificata e disoleata – 10.000/12.000 l/1'

SCARICHI INDUSTRIALI

Acque reflue:

portata oraria	150 + 50 mc/h
solidi sospesi	500/1.000 (+ 2.000/5.000) ppm
COD	300/1.500 (+ 1.000/2.500) ppm
PH	7

I dati sopra riportati si riferiscono ad una produzione annua di ca. 65.000/70.000 Tons di cartone mix grigio/patinato, totale della produzione delle linee relative ai lotti A / B citati nella relazione tecnica allo scopo di evidenziare l'organicità finale dell'impianto.

INVESTIMENTO E ADDETTI

L'investimento da realizzare è pari a L. 36.976.000.000 e prevede una occupazione di ca. 65 unità lavorative.

INFRASTRUTTURE ED URBANIZZAZIONI PRIMARIE

ENERGIA ELETTRICA

Il fabbisogno è talmente alto che si è prevista la localizzazione di una cabina di trasformazione MT/BT posta all'interno del lotto ma adiacente allo spazio pubblico, così come prescrivono i regolamenti ENEL. Le dimensioni del manufatto, che verrà realizzato a cura della ditta utilizzatrice, saranno di m 4,00 x 8,00 come risulta dalla tavola dei particolari allegata, in accordo con l'ENEL. Le linee in BT interne al lotto verranno realizzate mediante canalizzazioni interrato.

APPROVVIGIONAMENTI IDRICI

Si è prevista la realizzazione di un allaccio direttamente dalla condotta consortile di acqua industriale posta in adiacenza al lotto; gli esatti fabbisogni di acqua industriale verranno puntualizzati più precisamente insieme alla quantità di acque reflue da recapitare al depuratore consortile in fase di messa a punto del processo industriale.

Per l'acqua sanitaria necessaria al funzionamento dei servizi igienici degli spogliatoi e degli uffici, si è prevista la realizzazione di un deposito di arrivo e d'emergenza interrato con relativo autoclave. Una volta verificata la qualità dell'acqua industriale, si ipotizza la realizzazione di un impianto di potabilizzazione interno allo stabilimento di capacità adeguata a coprire i fabbisogni di acqua sanitaria.

Adiacente al deposito sanitario è stata prevista la realizzazione di una riserva idrica, con relativa stazione di pompaggio, sempre interrata, da utilizzare come deposito per impianto di spegnimento antincendi. Potenzialità delle pompe e capacità del deposito verranno definiti in fase di rilascio del certificato di prevenzione antincendio.

SCARICO ACQUE LURIDE (SECONDO LE CONDIZIONI INDICATE NEL NULLA-OSTA CONSORT

Adiacente al lotto corre una condotta in pressione di recapito dei liquami al depuratore consortile. Si prevede in questa fase di collegarsi a detta condotta con una immissione, sempre in pressione, di acque luride e di risulta del processo industriale.

ACQUE METEORICHE

Il processo industriale avverrà completamente all'interno degli edifici e le aree esterne verranno utilizzate con sistemazioni a verde, spazi di parcheggio e movimento dei veicoli, pertanto nessuna alterazione verrà apportata alle acque meteoriche per le quali è previsto lo smaltimento nell'adiacente cunetta stradale e nel canale che corre lungo il confine sud, così come avveniva prima dell'utilizzazione industriale.

RIEPILOGO DATI URBANISTICI E PARCHEGGI

SUPERFICIE DEL LOTTO	mq	60.079,93
SUPERFICIE CATASTALE	mq	68.930,00
SUPERFICIE COPERTA		
- Capannone m 94,40 x 72,40 =	mq	6.834,56
- Cabina ENEL m 4,00 x 8,00 =	mq	32,00
	mq	6.866,56 < 30.039,96 (50% sup. lotto)
SUPERFICIE DI UTILIZZO		
- Capannone e cabina ENEL	mq	6.866,56
- Sopraelevazione uffici	mq	336,00
- Soppalchi macchine		
m 7,5 x 24	=	mq 180,00
m 6 x 30	=	mq 180,00
m 6 x 30	=	mq 180,00
m 7,5 x 18	=	mq 135,00
	mq	7.877,56 < 42.055,95 (70% sup. lotto)

SUPERFICIE A PARCHEGGIO

N° addetti 100 x 10 mq = mq 1.000

Sup. di utilizzo 7846 / 7 = mq 1.121

mq 2.121 < 2.210 mq previsti

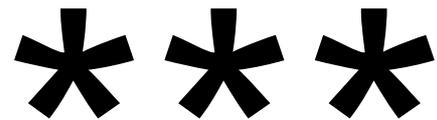
ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



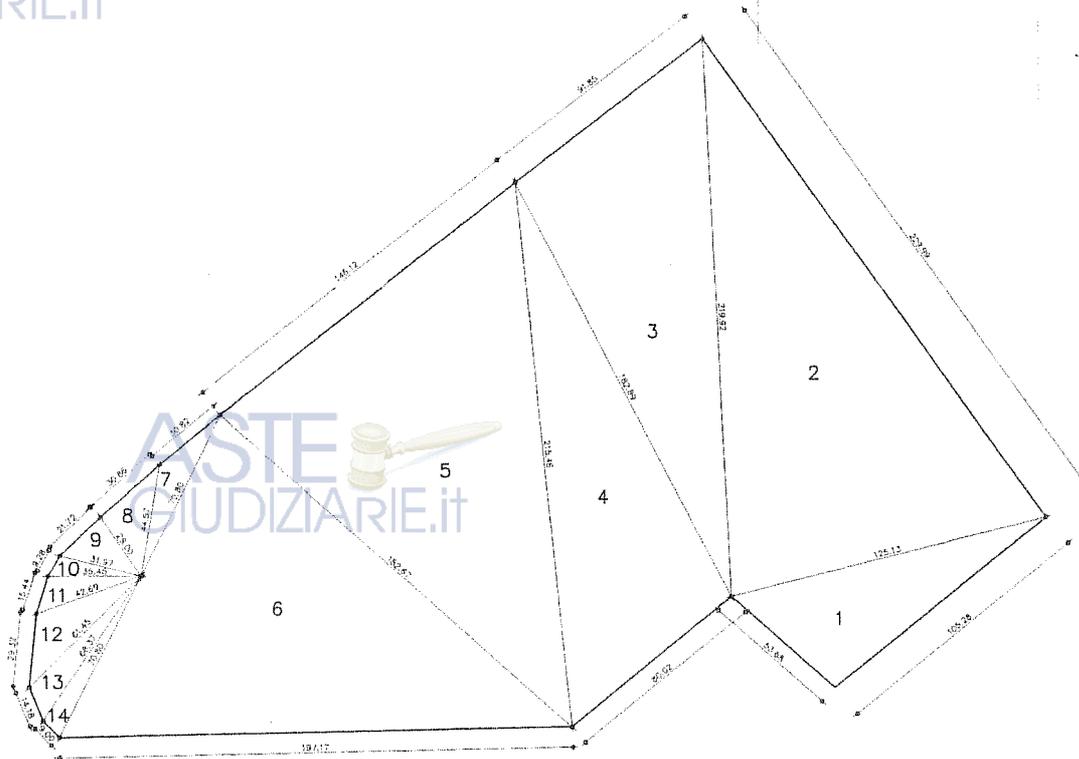
CALCOLO SUPERFICIE LOTTO

TRIANGOLO N.	a m	b m	c m	SUPERFICIE mq
1	105,28	125,13	53,68	2.793,87
2	229,99	125,13	219,92	13.475,17
3	219,92	91,85	182,89	8.241,53
4	182,89	80,02	215,46	7.130,64
5	182,67	146,12	215,46	13.183,72
6	182,67	141,60	197,17	12.411,49
7	30,82	70,00	44,57	449,77
8	28,00	30,86	44,57	427,49
9	28,00	21,72	31,97	298,42
10	35,45	9,28	31,97	143,62
11	35,45	15,44	42,69	261,15
12	61,45	29,32	42,69	562,91
13	61,45	14,18	68,37	399,29
14	70,80	9,00	68,37	300,87
mq tot				60.079,93



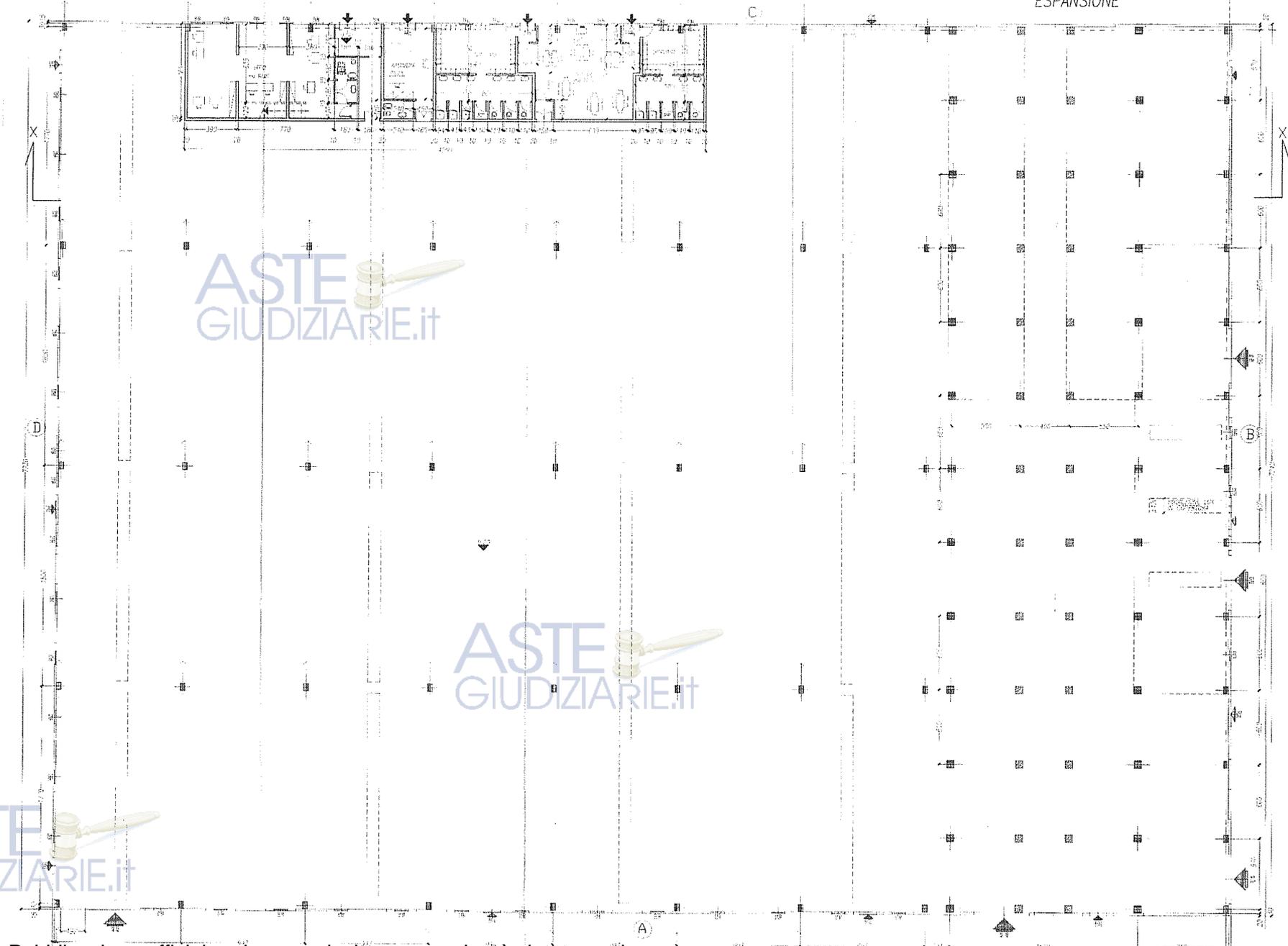
DATI TECNICI

SUPERFICIE DEL LOTTO:	60.079,93 mq
SUPERFICIE COPERTA:	
- Capannone 94,40 x 72,40 m =	6.834,56 mq
- Cabina ENEL 4,00 x 8,00 m =	32,00 mq
	<hr/>
	6.866,56 mq < 30.039,96 (50% sup. del lotto)
SUPERFICIE DI UTILIZZO:	
- Capannone e cabina ENEL	6.866,56 mq
- Sopraelevazione uffici	336,00 mq
- Soppalchi macchine	
7,5 x 24 m =	180,00 mq
6 x 30 m =	180,00 mq
6 x 30 m =	180,00 mq
7,5 x 18 m =	135,00 mq
	<hr/>
	7.877,56 mq < 42.055,95 (70% sup. del lotto)
SUPERFICIE A PARCHEGGIO:	
- N° addetti 100 x 10 mq =	1.000 mq
- Sup. di utilizzo 7.846 mq / 7 =	1.121 mq
	<hr/>
	2.121 mq < 2.210 mq previsti

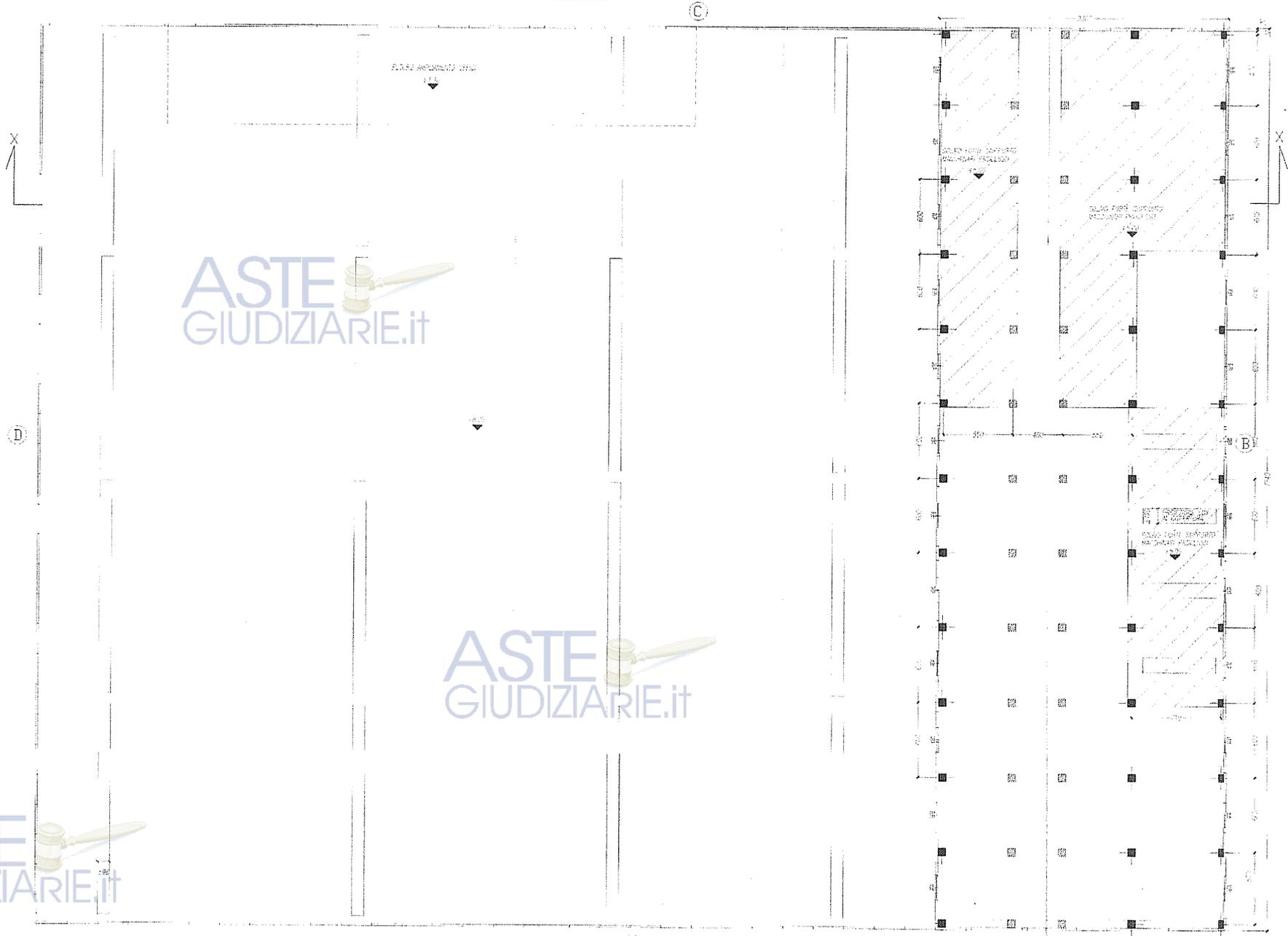


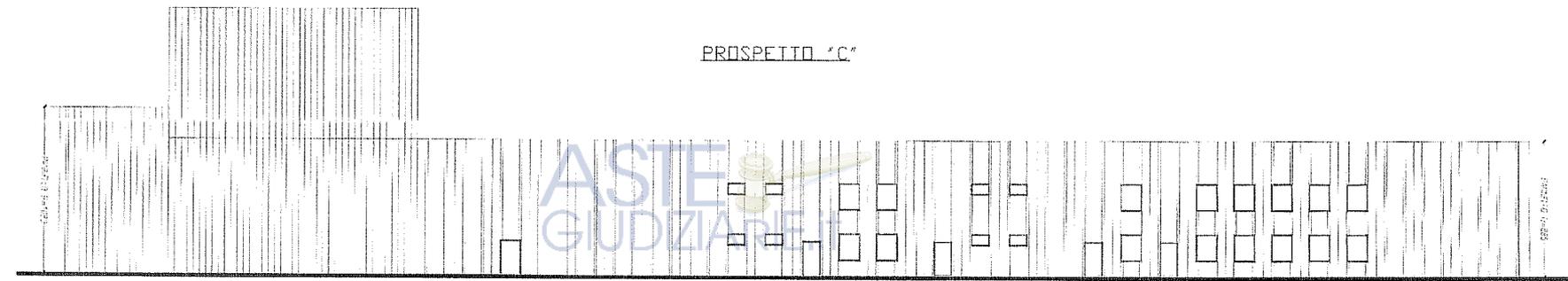
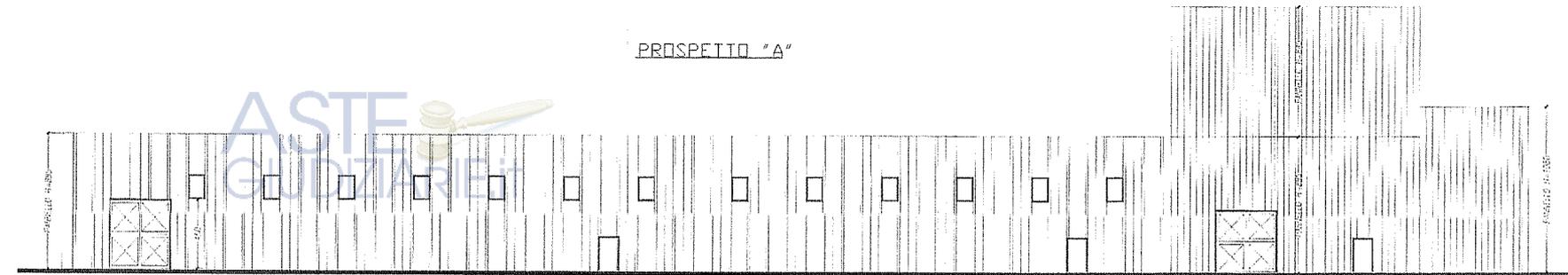
PIANTA A QUOTA 0.00

ESPANSIONE

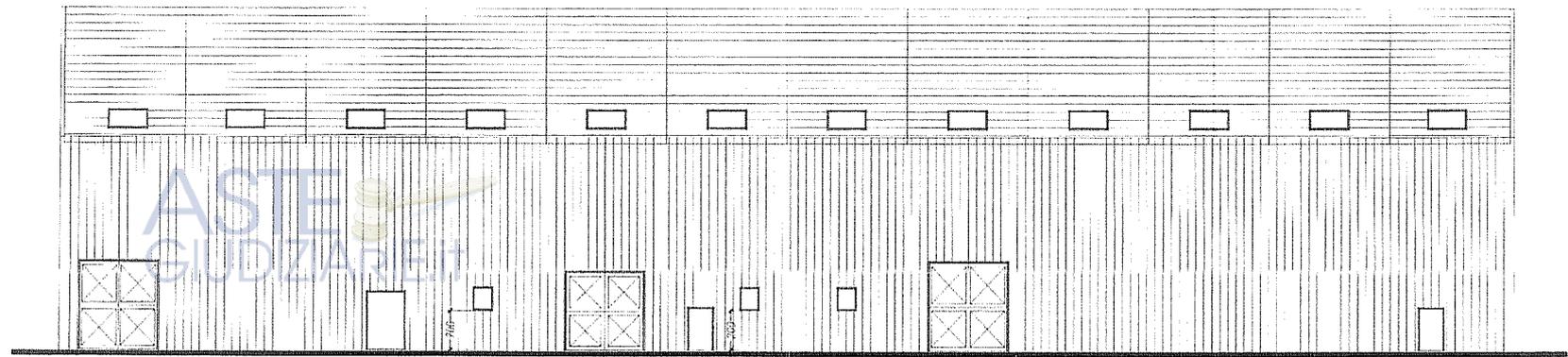


PIANTA A QUOTA +5.00

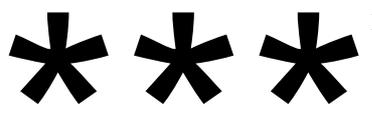
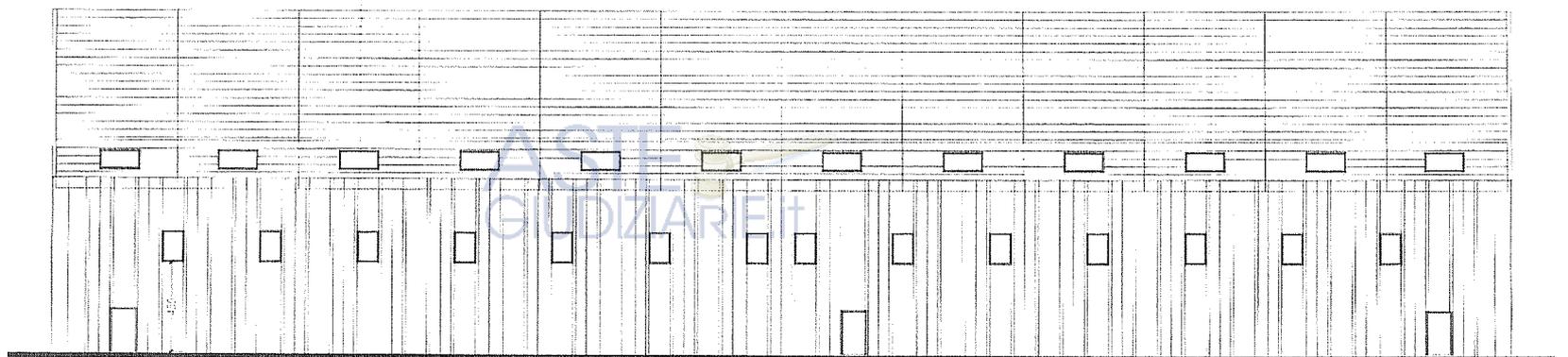




PROSPETTO "B"

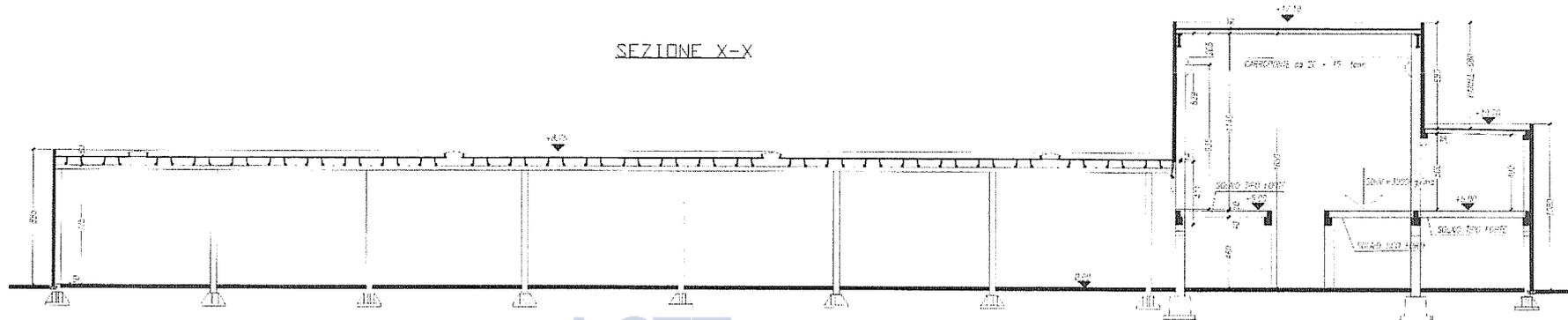


PROSPETTO "D"





SEZIONE X-X



COMUNE DI OTTANA (NU)

D.2

CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE
DELLA SARDEGNA CENTRALE



PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI STABILIMENTO
LOTTO "B"
PRODUZIONE CARTONCINO
FOGLIO 5 MAPP.312



PROGETTO EDILIZIO

PROPRIETARIA - COMMITTENTE CARTONSARDA S.P.A. - BOLOTANA



PROGETTISTI:
ENZO SEMINO -INGEGNERE-

DATA:

GIOVANNI ROCCA -INGEGNERE-



SCALA:

OGGETTO:

TAV.

RELAZIONE



ALLEGATO ALLA CONCESSIONE

EDILIZIA N. *M. 26/2010* STUDIO TECNICO ROCCA

STUDIO TECNICO DOTT. ING. ENZO SEMINO
NOVI LIGURE -VIA ROMA N. 68/8- TEL. 0143 72615

QUARTU S.E. (CA) -VIA BIZET N.21- TEL. 070 884419

E-MAIL: SER.IN-NOVI@LIBARNANET.IT

E-MAIL: GIOVANNIROCCA@TIN.IT

RELAZIONE

Il presente progetto prevede il completamento di un complesso industriale sito nella zona per insediamenti produttivi del Comune di Ottana adiacente alla strada consortile in Regione Badu Silanus, distinto al Catasto terreni del Comune di Ottana al Foglio 5, Map. 312 della superficie lotto di mq 60.079,93 e complessiva di mappale di mq 68.930. Il primo lotto del progetto è stato approvato dal Consorzio Industriale ed è stata rilasciata la Concessione Edilizia n° 06/2001 del 02/03/2001.

La realizzazione del complesso si articola in due fasi distinte: la prima, in corso di ultimazione con la realizzazione del corpo A, prevede la creazione di una linea industriale di patinatura su cartoncino, mentre la seconda, per la quale si chiede con il presente progetto la Concessione Edilizia, prevede la produzione del cartoncino.

Tutte le verifiche urbanistiche, superfici coperte, parcheggi, servizi ed attrezzature verranno eseguite facendo riferimento al complesso edilizio finale costituito dai due corpi A, in fase di ultimazione e B per il quale si chiede la Concessione.

Il lotto complessivo su cui è prevista l'edificazione ha una superficie di mq 60.079,63 come risulta dall'allegato calcolo, ed è stato tenuto arretrato rispetto all'adiacente canale "Trainu Pedru Corbu" anche in considerazione di una futura sistemazione idraulica. L'andamento dell'area è praticamente pianeggiante e gli interventi di sbancamento e di riporto saranno finalizzati alla regolarizzazione della stessa per le aree di sedime degli edifici e per le piste di movimento degli automezzi, mentre le aree perimetrali restanti verranno sistemate a verde. La recinzione verrà realizzata su un basamento di calcestruzzo, con adeguata fondazione, altezza cieca di 70 cm e grigliato zincato di m 1,30 per un'altezza totale di m 2,00.

L'accesso al lotto è previsto sulla strada consortile con un cancello scorrevole da m 8,00 x 2,00 arretrato rispetto alla stessa di m 15,00 per formare una piazzola di attesa degli automezzi in entrata ed uscita, come previsto dal Codice della Strada.

L'edificio A in corso di ultimazione le dimensioni di m 94,40 x 72,40 ed una superficie coperta di mq 6.834,56. Le altezze previste saranno di m 11,00, m 17,00 e m 9,00 in relazione al tipo di macchinario ed al processo industriale previsto.

Saranno realizzate delle zone soppalcate con solai intermedi per forti carichi per una superficie totale di mq 675. Un solaio intermedio è previsto anche in

corrispondenza della zona uffici e spogliatoi in previsione anche del futuro ampliamento.

La superficie di utilizzo riferita al corpo A risulta pertanto pari a:

- Capannone e cabina ENEL	mq	6.866,56
- Sopraelevazione uffici	mq	336,00
- Soppalchi macchine	mq	<u>675,00</u>
TOTALE	mq	7.877,56

L'edificio B, da realizzare, ha le dimensioni di m 73.10 x 54.72 = mq 4000.03 e m 113.53 x 23.00 = mq 2611.19 con una superficie coperta totale pari a mq 6611.22. Le altezze previste saranno di m 10,00, e m 16.50 sempre in relazione al tipo di macchinario ed al processo industriale previsto.

Saranno realizzate delle zone soppalcate con solai intermedi per forti carichi per funzionali al processo industriale a quota 10.00 con dimensioni di m 8.10 x 31.72 = mq 256.93, a quota 8.50 con dimensioni di m 8.00 x 6.10 = mq 48.80 ed a quota 5.00 con dimensioni di m 186.42 x 22.59 = mq 4211.23.

La superficie di utilizzo riferita al corpo B risulta pertanto pari a:

- Capannone	mq	6.611,22
- Soppalco a quota 10.00	mq	256,93
- Soppalco a quota 8.50	mq	48,80
- Soppalchi a quota 5.00	mq	<u>4.211,23</u>
TOTALE	mq	11.128,18

La superficie totale di utilizzo risulta pertanto mq 7.877,56 + mq 11.128,18 = mq 19005,74.

Anche l'edificio B, come quello in fase di ultimazione, verrà realizzato con una struttura costituita da fondazioni e cordoli di collegamento realizzati mediante calcestruzzo armato gettato in opera; i pilastri, travi e pareti esterne saranno in calcestruzzo prefabbricato in stabilimento, i tegoli di copertura con sezione a π saranno in cemento armato precompresso e supporteranno degli elementi di copertura traslucidi per consentire l'illuminazione naturale nelle ore diurne.

Sia le pareti che la copertura verranno adeguatamente coibentate.

All'interno dell'edificio non si è prevista la realizzazione di uffici e spogliatoi per il personale in quanto quelli in corso di realizzazione nell' edificio A sono stati dimensionati per l' intero complesso.

Si è prevista una dotazione complessiva di parcheggi pari a mq 4.420, maggiore di quanto previsto dallo strumento urbanistico e certamente esuberante anche in considerazione che il numero degli addetti sarà ripartito in almeno tre turni lavorativi.

Si riportano di seguito i principali dati relativi ai fabbisogni idrici energetici, scarichi industriali, investimento e addetti.

FABBISOGNI

Idrici:

Acqua industriale: ca. 200 mc/h a 10-20 °C

Acqua antincendio: 10 bar – 5.000 l/1' in caso di necessità

Energia:

Vapore: 5 bar saturo o leggermente riscaldato – ca. 20 T/h

Elettricità: 15.000 V 50 Hz – 3.500 + 1.500 KW max impegnati =
ca. 90 MWh/g

Aria compressa:

7 bar deumidificata e disoleata – 10.000/12.000 l/1'

SCARICHI INDUSTRIALI

Acque reflue:

portata oraria 150 + 50 mc/h

solidi sospesi 500/1.000 (+ 2.000/5.000) ppm

COD 300/1.500 (+ 1.000/2.500) ppm

PH 7

I dati sopra riportati si riferiscono ad una produzione annua di ca. 65.000/70.000 Tons di cartone mix grigio/patinato, totale della produzione delle linee relative ai lotti A / B citati nella relazione tecnica allo scopo di evidenziare l'organicità finale dell'impianto.

INVESTIMENTO E ADDETTI

L'investimento da realizzare, per il Lotto "B", è pari a L. 5.300.000.000 e prevede una occupazione di ulteriori ca. 65 unità lavorative.

INFRASTRUTTURE ED URBANIZZAZIONI PRIMARIE

ENERGIA ELETTRICA

Il fabbisogno è talmente alto che si è prevista nel primo progetto relativo al lotto ma adiacente allo spazio pubblico, così come prescrivono i regolamenti ENEL. Le linee in BT interne al lotto verranno realizzate mediante canalizzazioni interrato.

APPROVVIGIONAMENTI IDRICI

Si è prevista la realizzazione di un allaccio direttamente dalla condotta consortile di acqua industriale posta in adiacenza al lotto; gli esatti fabbisogni di acqua industriale verranno puntualizzati più precisamente insieme alla quantità di acque reflue da recapitare al depuratore consortile in fase di messa a punto del processo industriale.

Per l'acqua sanitaria necessaria al funzionamento dei servizi igienici degli spogliatoi e degli uffici, si è prevista la realizzazione di un deposito di arrivo e d'emergenza interrato con relativo autoclave. Una volta verificata la qualità dell'acqua industriale, si ipotizza la realizzazione di un impianto di potabilizzazione interno allo stabilimento di capacità adeguata a coprire i fabbisogni di acqua sanitaria.

Adiacente al deposito sanitario è stata prevista la realizzazione di una riserva idrica, con relativa stazione di pompaggio, sempre interrata, da utilizzare come deposito per impianto di spegnimento antincendi. Potenzialità delle pompe e capacità del deposito verranno definiti in fase di rilascio del certificato di prevenzione antincendio.

SCARICO ACQUE LURIDE

Adiacente al lotto corre una condotta in pressione di recapito dei liquami al depuratore consortile. Si prevede in questa fase di collegarsi a detta condotta con una immissione, sempre in pressione, di acque luride e di risulta del processo industriale.

ACQUE METEORICHE

Il processo industriale avverrà completamente all'interno degli edifici e le aree esterne verranno utilizzate con sistemazioni a verde, spazi di parcheggio e movimento dei veicoli, pertanto nessuna alterazione verrà apportata alle acque meteoriche per le quali è previsto lo smaltimento nell'adiacente cunetta stradale e nel

canale che corre lungo il confine sud, così come avveniva prima dell'utilizzazione industriale.



RIEPILOGO DATI URBANISTICI E PARCHEGGI

SUPERFICIE DEL LOTTO	mq	60.079,93
SUPERFICIE CATASTALE	mq	68.930,00

SUPERFICIE COPERTA

- Capannone A m 94,40 x 72,40 =	mq	6.834,56
- Cabina ENEL m 4,00 x 8,00 =	mq	32,00
- Capannone B m 73.10 x 54.72 =	mq	4000,03
m 113,53 x 23.00 =	mq	<u>2611.19</u>
Totale	mq	13.477,78 < 30.039.96 (50% sup. lotto)

SUPERFICIE DI UTILIZZO

- Capannone A e cabina ENEL	mq	6.866,56
- Sopraelevazione uffici	mq	336,00
- Soppalchi macchine		
m 7,5 x 24	= mq	180,00
m 6 x 30	= mq	180,00
m 6 x 30	= mq	180,00
m 7,5 x 18	= mq	135,00
- Capannone B	mq	6.611.22
- Soppalco a quota 10.00	mq	256.93
- Soppalco a quota 8.50	mq	48.80
- Soppalchi a quota 5.00	mq	<u>4.211.23</u>
TOTALE	mq	19.005,74 < 42.055,95 (70% sup. lotto)

SUPERFICIE A PARCHEGGIO

N° addetti (65+65) x 10 mq =	mq	1.300
Sup. di utilizzo 19000 / 7 =	mq	<u>2.714</u>
	mq	4.014 < 4420 mq previsti



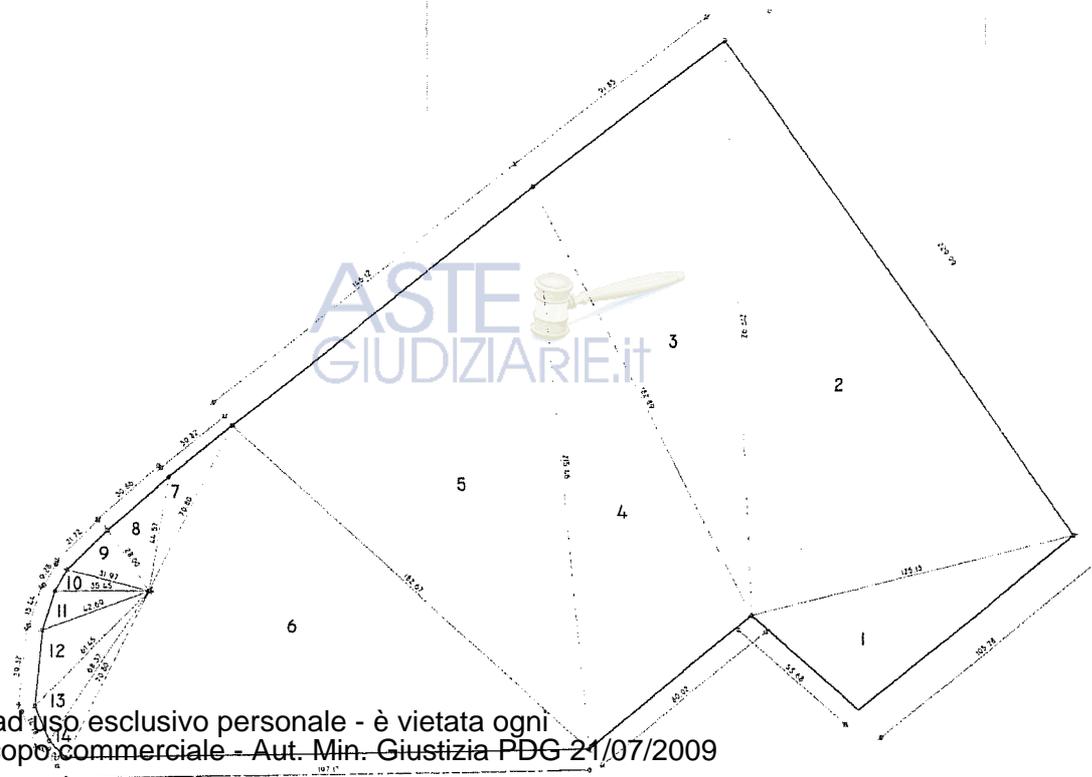
CALCOLO SUPERFICIE LOTTO

TRIANGOLO N.	a	b	c	SUPERFICIE
	m	m	m	mq
1	105,28	125,13	53,89	2.793,87
2	229,99	125,13	219,92	13.475,17
3	219,92	91,65	192,89	8.241,53
4	192,89	80,02	215,46	7.130,64
5	192,87	146,12	215,46	13.193,72
6	192,87	141,60	197,17	12.411,49
7	30,82	70,80	44,57	449,77
8	29,00	30,86	44,57	427,49
9	29,00	21,72	31,97	298,42
10	35,45	9,28	31,87	143,62
11	35,45	15,44	42,69	261,15
12	81,45	29,32	42,69	562,91
13	81,45	14,18	68,37	399,29
14	70,80	9,00	68,37	300,87
			mq tot	60.079,93



DATI TECNICI

SUPERFICIE DEL LOTTO:	60.079,93 mq
SUPERFICIE COPERTA:	
- CAPANNONE LOTTO "A" 94,40 x 72,40 M =	6.834,56 mq
- CABINA ENEL 4,00 x 8,00 M =	32,00 mq
- CAPANNONE LOTTO "B"	
73,10 x 54,72 M =	4.000,03 mq
113,53 x 23,00 M =	2.611,19 mq
	13.477,78 mq < 30.039,96 (50% SUP. DEL LOTTO)
SUPERFICIE DI UTILIZZO:	
- CAPANNONE LOTTO "A" E CABINA ENEL	6.866,56 mq
- CAPANNONE LOTTO "B"	6.611,22 mq
- SOPRAELEVAZIONE UFFICI LOTTO "A"	336,00 mq
- SOPPALCHI MACCHINE LOTTO "A"	
7,50 x 24,00 M =	180,00 mq
6,00 x 30,00 M =	180,00 mq
6,00 x 30,00 M =	180,00 mq
7,50 x 18,00 M =	135,00 mq
LOTTO "B"	
q. +10,00 8,10 x 31,72 M =	256,93 mq
q. + 8,50 8,00 x 6,10 M =	48,80 mq
q. + 5,00 186,42 x 22,59 M =	4.211,23 mq
	19.005,74 mq < 42.055,95 (70% SUP. DEL LOTTO)
SUPERFICIE A PARCHEGGIO:	
- N° ADDETTI (65+65) x 10 MQ =	1.300 mq
- SUP. DI UTILIZZO 19.000 MQ / 7 =	2.714 mq
	4.014 mq < 4.420 mq PREVISTI



TRALICCI ENEL



ASTE GIUDIZIARIE



STRADA CONSORTILE
FASCIA DI RISERVA



EDIFICIO IN PROGETTO

EDIFICIO IN FASE DI REALIZZAZIONE

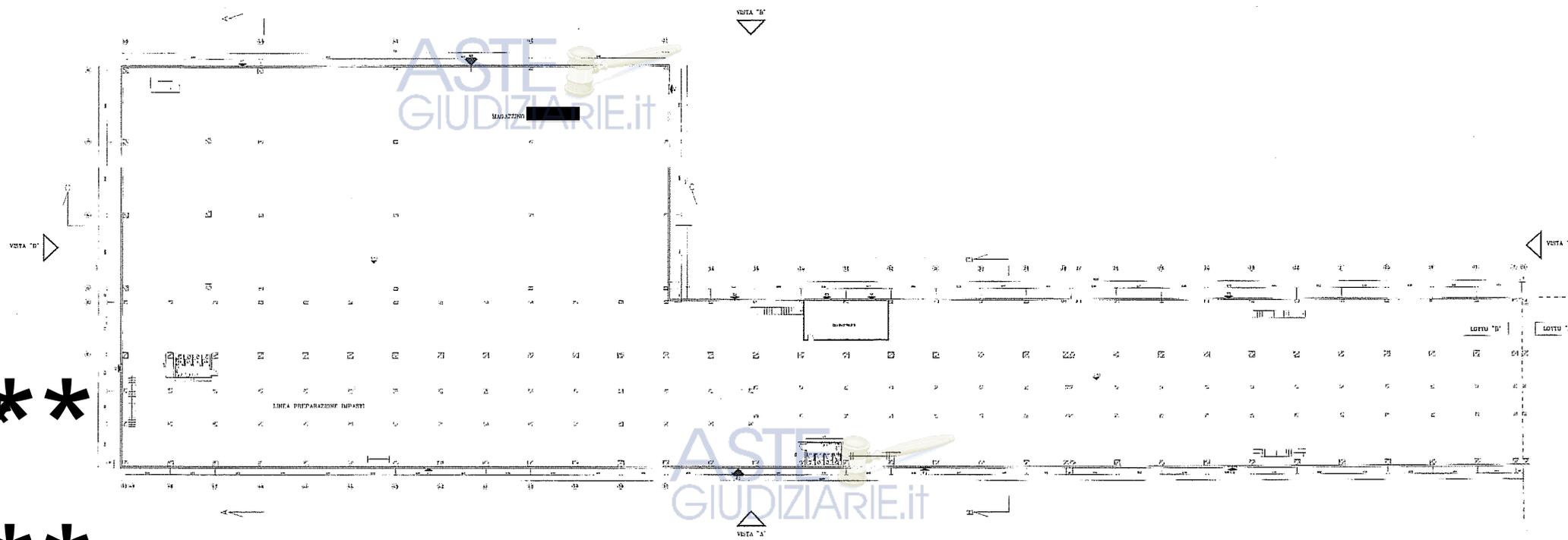


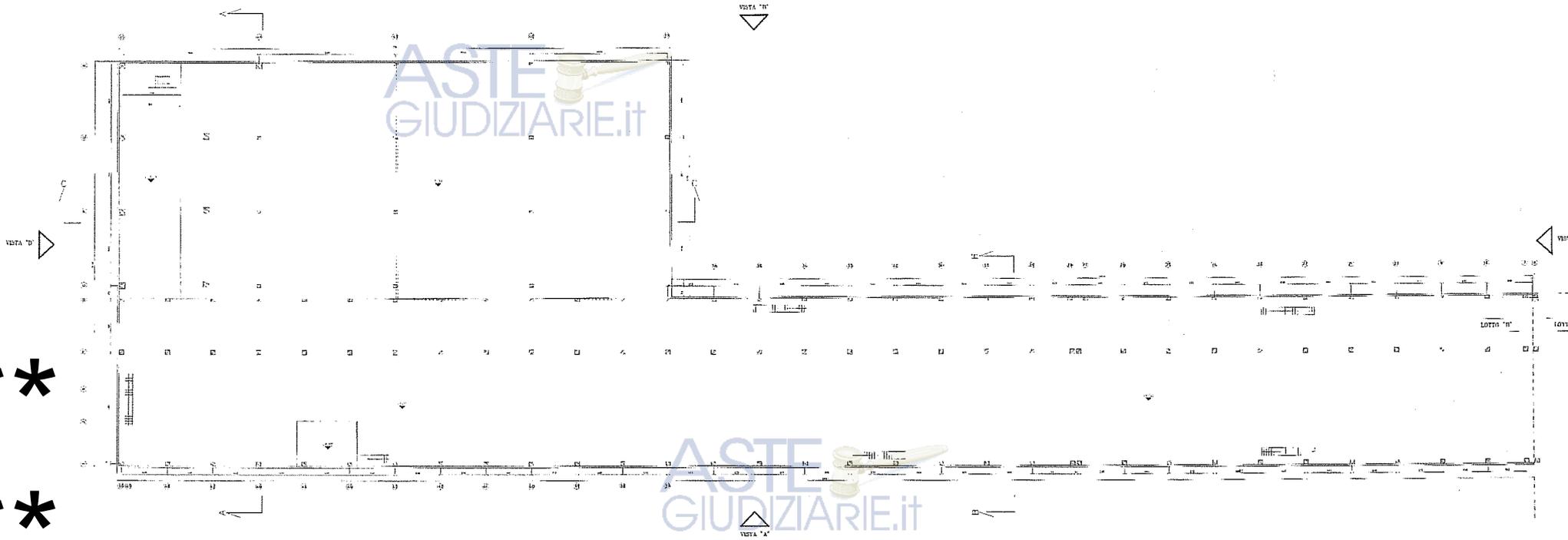
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

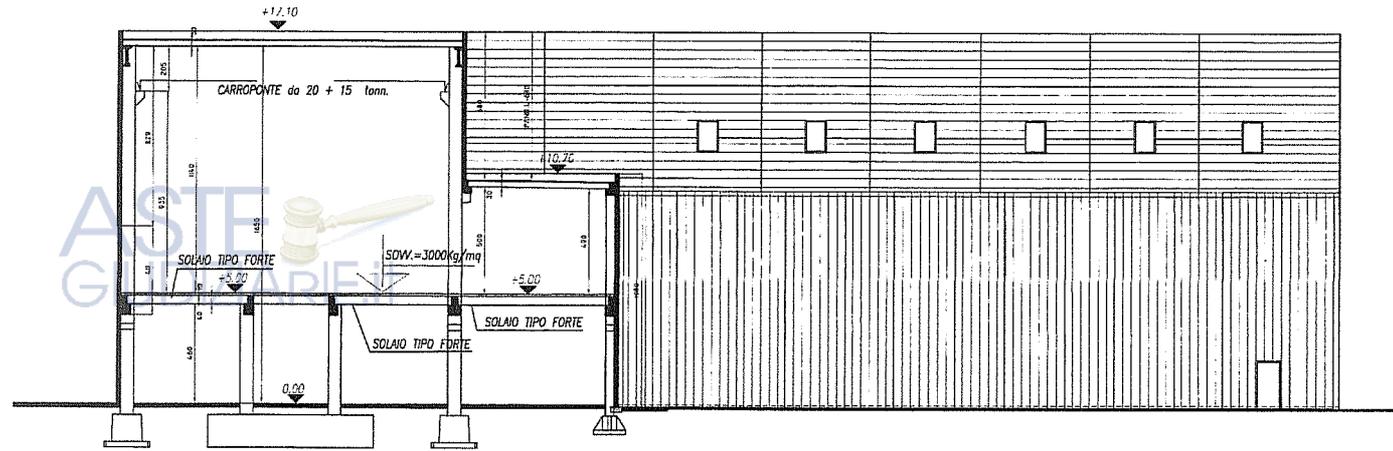


Discarica

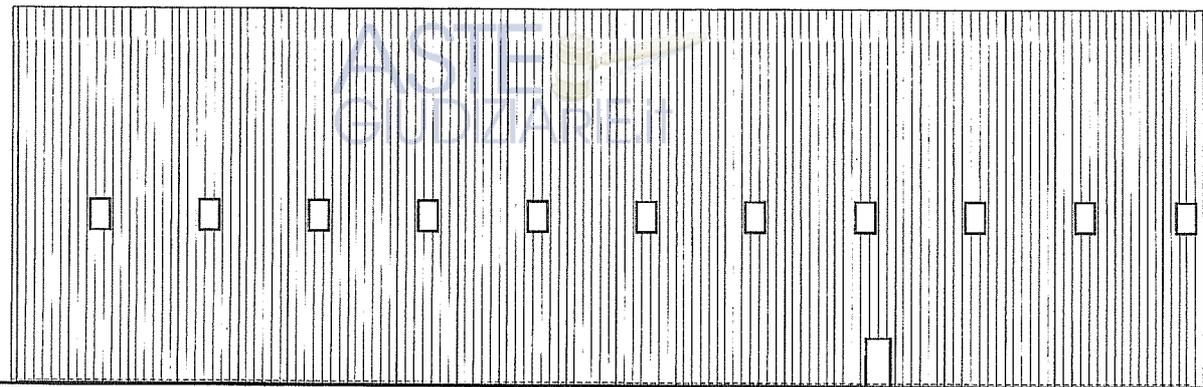




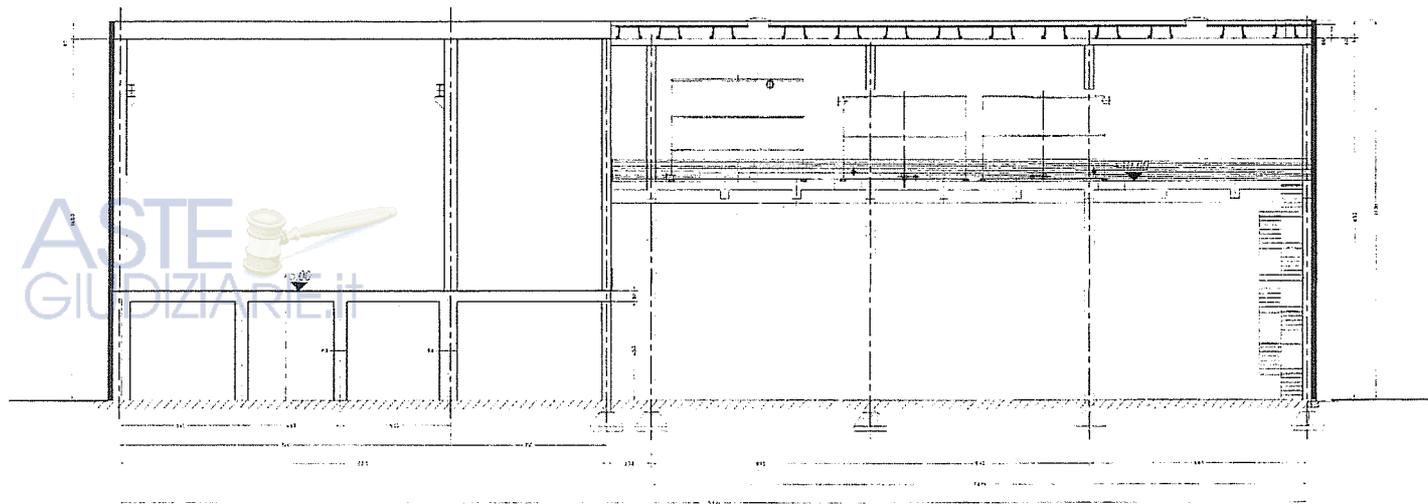
SEZIONE - PROSPETTO 'C'



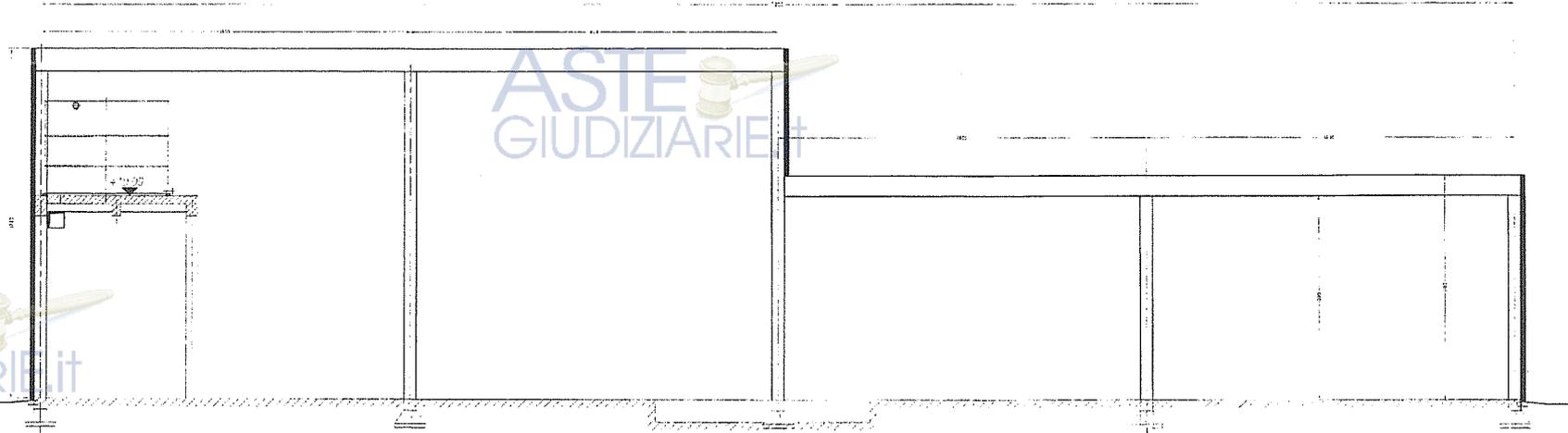
PROSPETTO 'D'



SEZIONE A-A



SEZIONE C-C



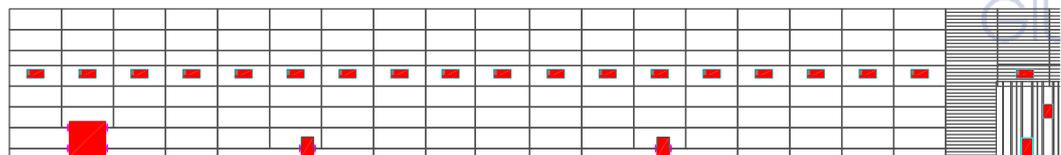
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

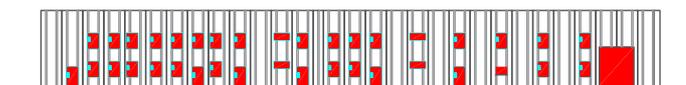


D.3

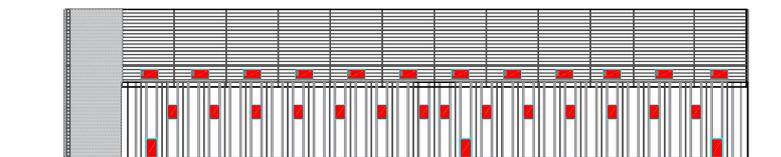
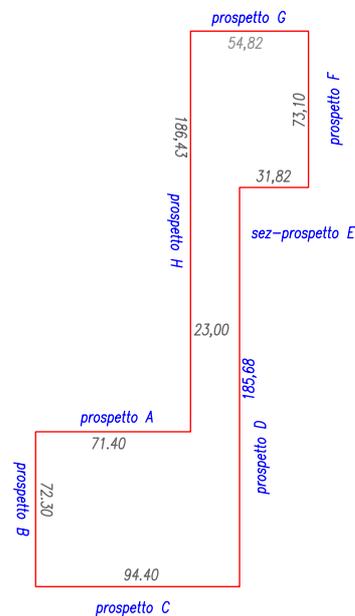




PROSPETTO "H"

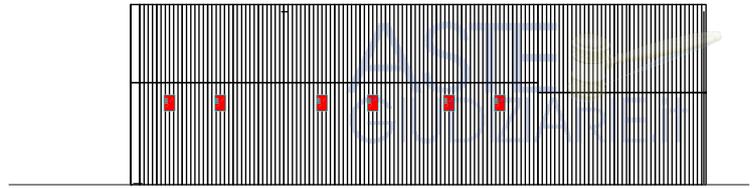


PROSPETTO "A"

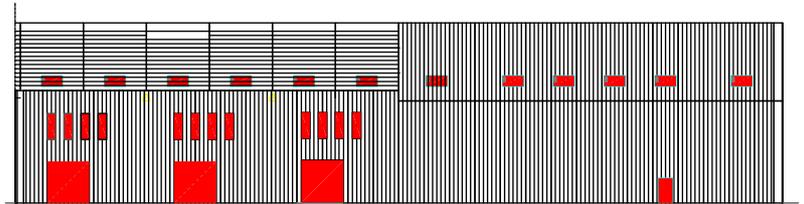


PROSPETTO "B"

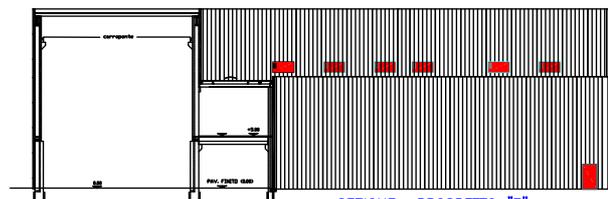




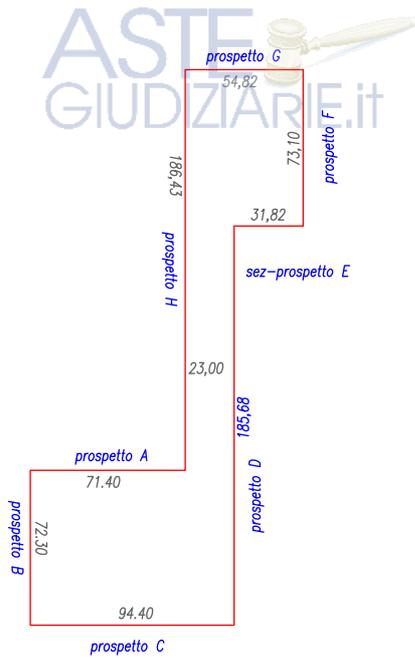
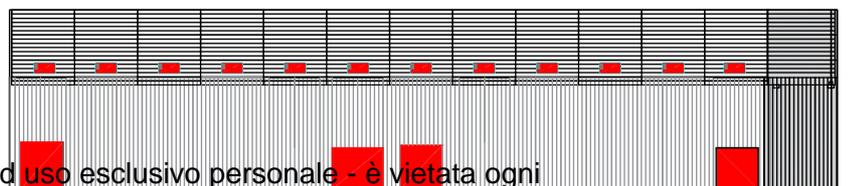
PROSPETTO "G"



PROSPETTO "F"



SEZIONE- PROSPETTO "E"



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

E.2

E.2 PIANTA UFFICI COMPARATIVA

ASTE GIUDIZIARIE.it



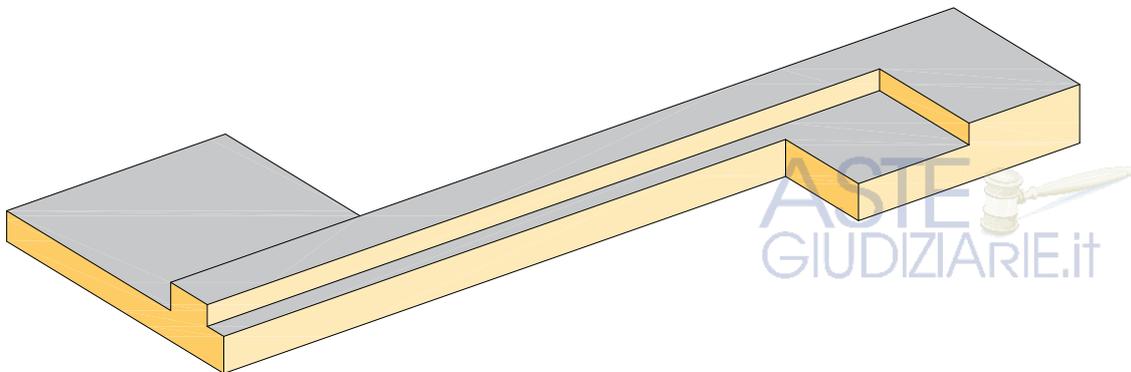
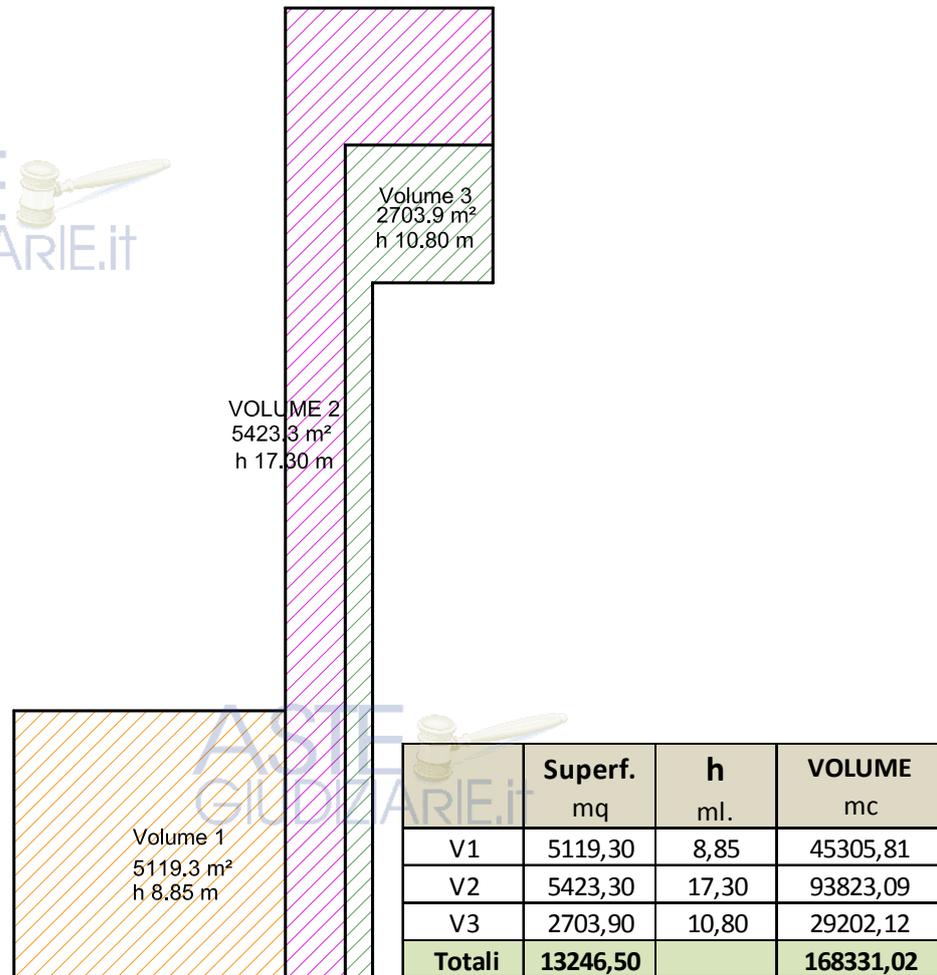
PIANTA A QUOTA 0.00

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

E.3 CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI REALIZZATI

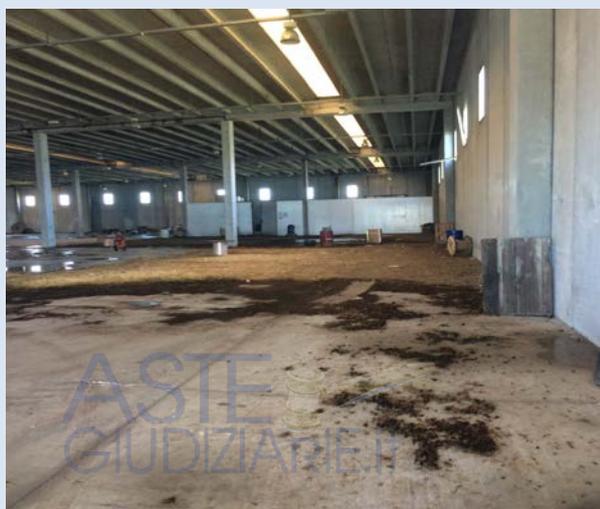





F.1 CATASTALE ED AEROFOTO

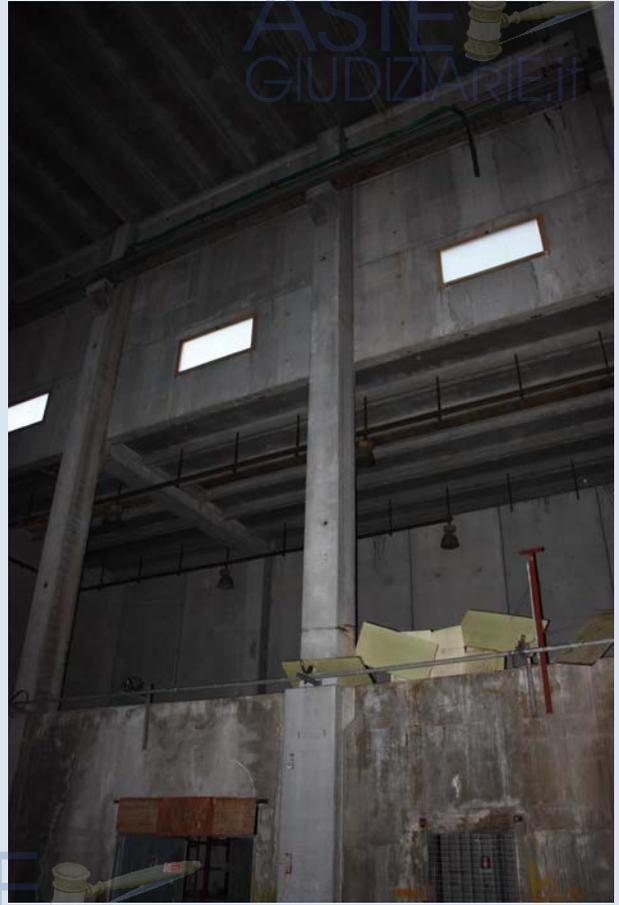


F2.FOTO FABBRICATO– Interno





ASTE
GIUDIZIARIE.it



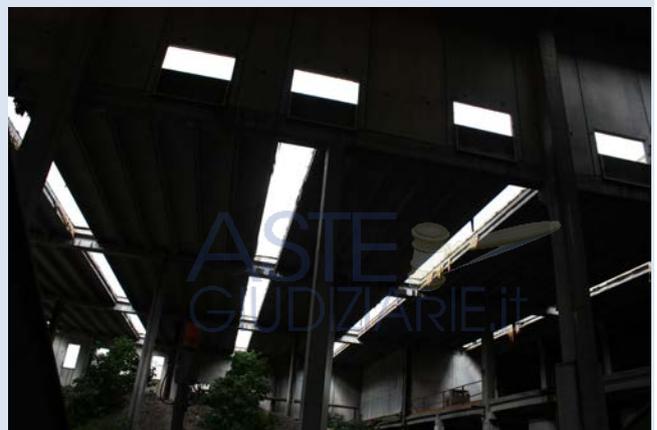
ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





F.3 FOTO FABBRICATO – Esterni

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



prospetto A



prospetto H



prospetto D

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



prospetto B



prospetto B



prospetto C



prospetto C



prospetto D



prospetto D

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

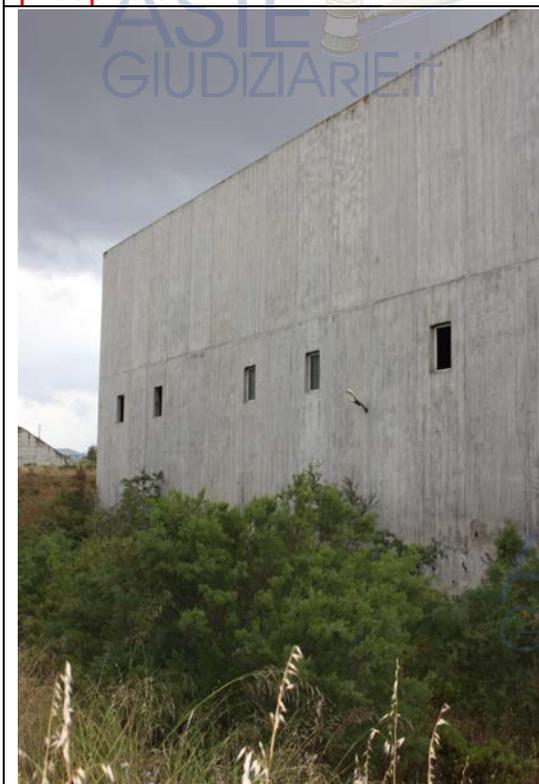
ASTE
GIUDIZIARIE.IT



prospetto F



prospetto F



prospetto G



prospetto G



particolari





Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: NUORO

Comune: OTTANA

Fascia/zona: Suburbana/ZONA ARTIGIANALE INDUSTRIALE -

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	OTTIMO	450	550	L	0,8	1,1	L
Capannoni tipici	OTTIMO	350	450	L	0,9	1,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)



G.2



Il sottoscritto Ing. Claudio Pintore , iscritto all'Albo Ingegneri della Prov. di Nuoro n. A292 chiede di poter avere per email gli atti relativi alla ultimazione lavori e agibilità e collaudo Pratica Edilizia (Concessione 6/2001 Pratica 32/2000 e successiva concessione edilizia lotto B) in qualità di Consulente Tecnico del TribunaleChiede inoltre se vi siano state perizie di variante in corso d'opera
In attesa di vs riscontro si porgono
Distinti Saluti

ING.CLAUDIO PINTORE
piazza F.Crispi 17 - 08100 NUORO
tel.fax 078437128 cell. 3475916017

Saluti , Ing. Claudio Pintore



ACCETTAZIONE: Accesso agli atti

Ricevuta di accettazione





Allegato(i)

dati-cert.xml (765 bytes)
smime.p7s (7 Kb)





TA CERTIFICATA:

