

TRIBUNALE DI LANUSEI

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 6/2021

CO.AR. s.r.l.

Giudice Delegato
Dott.ssa Giada RUTILI

Curatore
Dott. Roberto DESSY

CONSULENZA TECNICA n. 3

Area edificabile sita in Comune di Tortolì (NU)
località *Baccasara*, banchina *Riva* porto di Arbatax

RELAZIONE

Ing. Davide Mario CAPRA



Sommario

1. PREMESSA – OGGETTO DELLA CONSULENZA	3
2. OPERAZIONI PERITALI	6
3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	7
4. IDENTIFICAZIONE E INTESTAZIONE CATASTALE	9
RICOSTRUZIONE STORICA	9
mappale 3697.....	9
CATASTO TERRENI	9
CATASTO FABBRICATI.....	11
mappale 3511.....	13
CATASTO TERRENI	13
CATASTO FABBRICATI.....	15
COMPARAZIONE STATO ATTUALE - STATO CATASTALE	15
CONFORMITA' CATASTALE	15
5. PROVENIENZA E GRAVAMI	17
PROVENIENZA.....	17
ISCRIZIONI/TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI	18
6. URBANISTICA	19
Destinazione urbanistica	19
Capacità edificatoria.....	22
7. VALUTAZIONE COMMERCIALE	23
Criteri di stima e Valori unitari	23
Stima	24

1. PREMESSA – OGGETTO DELLA CONSULENZA

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

L'incarico ha come oggetto i seguenti quesiti:

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

Per gli immobili di proprietà:

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

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

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

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

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

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

Accerti inoltre il Perito:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La presente **Consulenza tecnica n° 3** riguarda la determinazione del valore commerciale di un'area di terreno sita in Tortolì (NU), località **Baccasara - banchina Riva porto di Arbatax**, costituita dai seguenti identificativi catastali: foglio 5, mappali 3697 e 3511.

2. OPERAZIONI PERITALI

In data 04.06.2021 è stato effettuato un sopralluogo presso l'area di terreno, rilevandone la tipologia/natura, la posizione all'interno della zona urbanistica, la viabilità al contorno, gli accessi, la giacitura e le eventuali costruzioni presenti. In **AII. 1** la rappresentazione fotografica.

In data 18.02.2022, con ripetizione in data 05.04.2023, si è proceduto a un'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, estraendo l'elenco delle formalità relative ai terreni oggetto di stima. Sono state acquisite le note di trascrizione e, laddove ritenuto opportuno, gli atti di provenienza, nonché le note relative ad eventuali gravami o formalità pregiudizievoli. In **AII. 2** la documentazione acquisita.

Presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, sono state acquisite le visure catastali storiche (**AII. 3**) degli identificativi costituenti l'area ed è stata verificata la giacenza di planimetrie catastali dei fabbricati ivi costruiti in precedenza, seppure poi demoliti (**AII. 4.1**). È stato inoltre acquisito l'estratto di mappa dell'area interessata (**AII. 4.2**).

Tramite accesso agli atti del 11.06.2021, espletato in data 13.07.2021, è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica (**AII. 5**).

Sono stati estratti, ancora, gli strumenti urbanistici vigenti nella zona in cui ricade l'area (**AII. 6**).

Infine, è stata effettuata un'indagine di mercato funzionale alla determinazione del valore unitario dei terreni nella zona urbanistica di riferimento (**AII. 7**).

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'area oggetto della presente consulenza tecnica è costituita da due terreni tra loro confinanti e costituenti un unico lotto urbanistico sito in Tortolì (NU), località *Baccasara*, banchina *Riva* del porto di Arbatax. Il lotto è localizzato all'interno del Consorzio Industriale Provinciale dell'Ogliastra, a circa 100 metri di distanza dall'ingresso Ovest del porto.

In **All. 1.1** si rappresenta, con l'ausilio dell'applicazione *Google Earth*, la posizione del sito sul territorio.

La zona dista circa 146 km da Cagliari (distanza determinata dal Municipio del capoluogo, in via Roma). Per raggiungerla, percorsa interamente la viabilità del Poetto (Lungomare Saline) e la SS 554 fino all'innesto con la "vecchia" SS125, la si percorre innestandosi nella "nuova" SS125 (SS125var), seguendo le indicazioni per Tortolì fino all'uscita del km 140+600 indicazione "*Arbatax / Porto / Zona Industriale*". Da qui, dopo 2,3 km, si arriva ad una rotonda da superare diritti entrando nella via *Baccasara*, da percorrere per circa 400 m superando sempre diritti una seconda rotonda, per poi svoltare a sinistra, dopo altri 400 m, all'incrocio con la via ing. *Marcello Sampaoli*. La via ing. *Marcello Sampaoli* la si percorre per circa 1 km fino ad un'altra rotonda nella quale si prende la 2a uscita immettendosi nella via *Paolo Ferraro*, da percorrere per circa 900 m fino ad un'ulteriore rotonda, superata la quale, proseguendo diritti, si percorrono circa 450 m dopo un'ampia curva a destra e l'area la si rileva sulla sinistra.

Di seguito una foto aerea orientata a Nord:



Il lotto, di superficie 4.178 mq, ha una forma irregolare costituita da sei lati, di cui uno curvo.

I confini, in senso orario, sono i seguenti:

- sui lati Ovest - Nord Ovest con la pubblica strada (prolungamento via Paolo Ferraro) e con il mappale 3698; il confine è materializzato con una recinzione avente un basamento in conglomerato cementizio armato spessore 20 cm e soprastante rete metallica apposta su paletti in ferro, per un'altezza totale di 2,00 m; nella parte più a Nord è presente un accesso carrabile costituito da un cancello metallico a due ante girevoli, a movimentazione manuale, realizzato con profilati di ferro sciolto e rete metallica;
- sul lato Sud Ovest con una piazzola raccordata alla strada, pavimentata parte in conglomerato bituminoso e parte in conglomerato cementizio, entrambi estremamente degradati, che consente di accedere al lotto da un secondo ingresso protetto da un cancello carrabile del tipo scorrevole, ad anta unica, costituito da profili di ferro sciolto a maglie aperte verticali; il lato di confine, che si sviluppa lungo uno stradello pedonale che separa la proprietà dal confinante mappale 3227, è materializzato con rete metallica apposta su paletti in ferro infissi nel terreno, per un'altezza totale di 2,00 m;
- sul lato Est con il mappale 4830 di proprietà della società ██████████; il confine è protetto da una doppia recinzione: la più esterna, sulla linea di divisione dei lotti, è materializzata con un muretto in conglomerato cementizio armato e soprastante pannellatura metallica a maglie piccole installata su paletti *antiscavalamento* con filo spinato superiore, per un'altezza totale di 3,00 m; arretrata all'interno della proprietà ██████████ vi è una seconda recinzione in rete metallica apposta su paletti *antiscavalamento* con filo spinato superiore, altezza totale 3,00 m;
- sul lato Nord Est con i mappali 3510 e 3050; il confine è costituito da un basamento in conglomerato cementizio armato spessore 20 cm e soprastante rete metallica apposta su paletti in ferro, per un'altezza totale di 2,00 m.

La pubblica via è dotata di illuminazione e impianto di raccolta delle acque meteoriche.

Il terreno ha una giacitura piana ma si segnala che la parte a Sud è stata oggetto di scavi con riduzione della quota del piano di campagna di circa 80/100 cm rispetto alla viabilità esterna (strada e piazzola). Ciò determina l'attuale impossibilità ad utilizzare l'accesso sul confine Sud Ovest (dalla piazzola) e la necessità, futura, di operare un rinterro (NB - con materiale arido) per rendere il lotto fruibile.

L'area è ricoperta da vegetazione spontanea, canne e due alberelli.

Ai lati dell'accesso carrabile sul prolungamento via Paolo Ferraro sono presenti gli allacci elettrico e idrico, al momento non operativi.

In **AII. 1.1** le foto aeree sovrascritte dallo scrivente, in **AII. 1.2** le foto storiche e in **AII. 1.3** il rilievo fotografico a terra.

4. IDENTIFICAZIONE E INTESTAZIONE CATASTALE

RICOSTRUZIONE STORICA

Come risulta dall'estratto di mappa il lotto è costituito dai mappali **3511** e **3697** del foglio 5, al cui interno vengono rappresentati tre corpi di fabbrica che, in realtà, non sono presenti.

Di seguito la ricostruzione catastale.

mappale 3697

CATASTO TERRENI

(visura **All. 3.1**)

Comune di	Tortolì (NU)
foglio	5
mappale	3697
qualità e classe	Ente Urbano
superficie	00.37.61 (3.761 mq)

L'identificazione attuale deriva da *FRAZIONAMENTO del 23/02/2006 protocollo n. NU0016967 in atti dal 23/02/2006 (n. 16967.1/2006)*, con il quale viene soppresso il mappale 1746 e generati i mappali **3697** e 3698.

Dalla ricostruzione dello storico risulta che il mappale, nell'*Impianto meccanografico del 04.06.1985*, deriva dall'**originario identificativo mappale 143 così identificato e intestato**:

Comune di	Tortolì (NU)
foglio	5
mappale	143
qualità e classe	Pascolo 3
superficie	78.03.43 (780.343 mq)
reddito	dominicale £ 1.248.549 / agrario £ 780.343
intestati	Cartiera di Arbatax con sede in Cagliari proprietà per 1/1

A seguito di *FRAZIONAMENTO del 26/04/1977 protocollo n. 2931 in atti dal 10/01/2001 (n. 12.1/1977)*, il mappale 143 era stato però già frazionato, generando i mappali 143 e 984, con conseguente variazione della superficie e del reddito del mappale 143 come di seguito esposto:

superficie	74.63.63 (746.363 mq)
reddito	dominicale £ 1.194.181 / agrario £ 746.363

Invariati gli altri dati di identificazione e intestazione.

A seguito di *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)* del [REDACTED]
[REDACTED], a far data dal

11.07.1989 varia l'intestato:

intestati Nuova Cartiera di Arbatax con sede in Cagliari proprietà per 1/1
Invariati gli altri dati di identificazione.

A seguito di *FRAZIONAMENTO* del **20/06/2000** protocollo n. 2955 in atti dal 10/01/2001 (n. 62916.1/2000), il terreno viene frazionato con soppressione del mappale 143 e generazione dei mappali 2603 e **2602**, quest'ultimo di nostro interesse, con conseguente variazione dell'identificativo:

Comune di	Tortolì (NU)
foglio	5
mappale	2602
qualità e classe	Pascolo 3
superficie	74.49.68 (744.968 mq)
reddito	dominicale £ 1.191.949 - € 615,59 / agrario £ 744.968 - € 384,74
intestati	[REDACTED] con sede in Cagliari proprietà per 1/1

A seguito di *FRAZIONAMENTO* del **21/02/1995** protocollo n. 46597 in atti dal 19/03/2002 (n. 10.1/1995) il mappale 2602 viene frazionato, generando i mappali 2602 e **1746**, quest'ultimo con i seguenti dati di accatastamento:

foglio	5
mappale	1746
qualità e classe	Pascolo 3
superficie	00.44.94 (4.494 mq)
reddito	dominicale € 3,71 / agrario € 2,32

Invariato l'intestato.

A seguito di *FRAZIONAMENTO* del **26/05/1995** protocollo n. 46602 in atti dal 19/03/2002 (n. 25.1/1995,) il mappale 1746 viene frazionato, generando i mappali 1770 e **1746**, quest'ultimo con i seguenti dati di accatastamento:

foglio	5
mappale	1746
qualità e classe	Pascolo 3
superficie	00.38.20 (3.820 mq)
reddito	dominicale € 3,16 / agrario € 1,97

Invariato l'intestato.

A seguito di *TIPO MAPPALE* del **17/02/1995** protocollo n. 46609 in atti dal 19/03/2002 (n. 40827.1/1995), il mappale **1746** diventa Ente Urbano così accatastato:

foglio 5
mappale 1746
qualità e classe Ente Urbano
superficie 00.38.20 (3.820 mq)

Successivamente, l'identificativo varia come all'attualità con il frazionamento del 27.05.2005.

CATASTO FABBRICATI

Al CATASTO FABBRICATI risulta il seguente identificativo (visura **All. 3.5**):

Comune di Tortolì (NU)
foglio 5
mappale 3697
categoria C/3
classe 2
consistenza 234 mq
superficie catastale 531 mq
rendita € 459,23
indirizzo Regione Baccasara piano T
intestati CO.AR. s.r.l. con sede in Tortolì 01129610919 proprietà per 1/1
mappale terreno correlato foglio 5 particella 3697

Dalla visura dello storico risulta che l'identificativo viene introdotto al CATASTO FABBRICATI con *COSTITUZIONE del 06/05/1995 in atti dal 09/05/1995 (n. 1074/1995), CLASSAMENTO del 06/05/1995 in atti dal 17/10/1997 (n. 1074.1/1995)*, con i seguenti dati:

foglio 5
mappale 1746
categoria C/3
classe 2
consistenza 234 mq
rendita £ 889.200 - € 459,23
indirizzo località Baccasara piano T
intestati [redacted] proprietà per 1/1

A seguito di *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/07/2006* [redacted]

[redacted] (n. 5177.1/2006), a far data dal **30.06.2006** varia l'intestato:

intestati [redacted]
[redacted] con sede in Tortolì proprietà per 1/1

Invariati gli altri dati di identificazione.

A seguito di *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/07/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/08/2006* [redacted]

[redacted], a far data dal **10.07.2006** varia l'intestato:

intestati [redacted] proprietà per 1/1

Invariati gli altri dati di identificazione.

A seguito di *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/01/2007* [redacted]

[redacted], a far data dal **18.12.2006** varia l'intestato:

intestati **CO.AR. s.r.l.** con sede in Tortolì 01129610919 **proprietà per 1/1**

In data **04.06.2008** a seguito di *Variazione del 04/06/2008 protocollo n. NU0099776 in atti dal 04/06/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 6711.1/2008)*, viene soppressa la particella 1746 per allineamento mappe e si costituisce il seguente identificativo:

foglio	5
mappale	3697
categoria	C/3
classe	2
consistenza	234 mq
rendita	€ 459,23
indirizzo	Località Baccasara piano T

intestati **CO.AR. s.r.l.** con sede in Tortolì 01129610919 proprietà per 1/1

In data **09.11.2015** a seguito di *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*, viene indicata la superficie catastale (531 mq) e l'identificativo varia come all'attualità con la successiva variazione toponomastica nella quale l'indirizzo viene precisato in *Regione Baccasara*.

*

È stata estratta anche la visura catastale storica del mappale 1746 (**All. 3.4**) dalla quale risulta l'avvenuta soppressione nel 2008.

*

E' stata estratta la planimetria catastale del **mappale 3697 (All. 4.1)** introdotta in data 06.05.1995 a firma del geom. [redacted] per il mappale 1746, successivamente soppresso e divenuto mappale **3697** e 3698, dalla quale risultano tre distinti fabbricati:

- A. fabbricato composto da un solo vano destinato a *locale gruppo elettrogeno*
- B. fabbricato composto da due *depositi*, un *locale di sgombero*, tre *uffici*;
- C. fabbricato composto da tre *parcheggi coperti* con accessi distinti, un *deposito*, uno *spogliatoio* e un *servizio*.

Nell'estratto di mappa il primo e il secondo fabbricato ricadono nel mappale 3697 mentre il terzo ricade in parte nel mappale 3697 e in parte nel mappale 3511.

*

mappale 3511

CATASTO TERRENI

(visura in **AII. 3.2**)

Comune di Tortolì (NU)
foglio 5
mappale 3511
qualità e classe Ente Urbano
superficie 00.04.17 (417 mq)

L'identificazione attuale deriva da *FRAZIONAMENTO del 27/05/2005 protocollo n. NU0058221 in atti dal 27/05/2005 (n. 58221.1/2005)*, con il quale vengono soppressi i mappali 1769 e 1770 e generati i mappali 3509, 3510, **3511** e 3512.

Dalla ricostruzione dello storico risulta che nell'*Impianto meccanografico del 04.06.1985* il mappale deriva dall'**originario identificativo mappale 143** così identificato e intestato:

Comune di Tortolì (NU)
foglio 5
mappale 143
qualità e classe Pascolo 3
superficie 78.03.43 (780.343 mq)
reddito dominicale £ 1.248.549 / agrario £ 780.343
intestati [REDACTED] con sede in Cagliari proprietà per 1/1

A seguito di *FRAZIONAMENTO del 26/04/1977 protocollo n. 2931 in atti dal 10/01/2001 (n. 12.1/1977)*, il mappale 143 era stato però frazionato, generando i mappali 143 e 984, con conseguente variazione della superficie e del reddito del mappale 143 come di seguito esposto:

superficie 74.63.63 (746.363 mq)
reddito dominicale £ 1.194.181 / agrario £ 746.363

Invariati gli altri dati di identificazione e intestazione.

A seguito di *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)* [REDACTED]

mappale 1770
qualità e classe Ente Urbano
superficie 00.06.65 (665 mq)

Successivamente, l'identificativo varia come all'attualità con il frazionamento del 27.05.2005.

CATASTO FABBRICATI

Al CATASTO FABBRICATI, come risulta dalla ricevuta dell'ispezione effettuata tramite il portale *SISTER* (All. 3.6), non risulta presente alcun identificativo foglio 5, mappale 3511.

Ciò appare quantomeno anomalo poiché, oltre alla visura al CATASTO TERRENI in cui l'immobile è passato al CATASTO FABBRICATI, nell'*Estratto di mappa* (All. 4.2) sul mappale 3511 è rappresentata una parte di fabbricato la cui area di sedime occupa anche l'adiacente mappale 3697.

*

COMPARAZIONE STATO ATTUALE - STATO CATASTALE

CONFORMITA' CATASTALE

Come illustrato nella descrizione dell'immobile (capitolo 3) nel lotto **non esiste alcun fabbricato**.

Tramite le foto aeree storiche estratte dai portali *Google Earth* e *Sardegna FotoAeree* (All. 1.2) risulta che i fabbricati indicati nella planimetria catastale sono stati **costruiti**:

- corpo A - tra il 1968 e il 1977/1978
- corpo B - ante 1968 e ampliato dopo il 1977/1978
- corpo B - tra il 1978 e il 1998/1999

Tali fabbricati, sempre per quanto ricostruito con le foto aeree, sono stati **demoliti** tra il giugno del 2010 e il maggio del 2012.

Conseguentemente a tali circostanze le visure catastali attuali sono **errate** poiché gli identificativi sono relativi al *CATASTO FABBRICATI* mentre **debbono riferirsi al CATASTO TERRENI**.

Per conformizzare la situazione occorre effettuare due pratiche catastali:

- al CATASTO TERRENI (procedura *PREGEO*) - Tipo Mappale con il quale si procederà alla **fusione dei due mappali** 3511 e 3697 costituendo una particella con nuova numerazione e medesima superficie totale (4.178 mq) e all'**eliminazione dei fabbricati dalla mappa catastale**;

- al CATASTO FABBRICATI (procedura *DOCFA*) - pratica di **demolizione totale** del fabbricato sul mappale 3697, con trasformazione della categoria in *Area Urbana* - categoria *F1*, in luogo della categoria *C3*.

Tali pratiche dovranno essere effettuate da tecnico qualificato e abilitato il cui costo ammonta a complessivi € 1.200,00 oltre diritti per € 100,00.

Sotto il profilo planimetrico, l'unica planimetria esistente è rappresentata dall'*Estratto di mappa* (**AII. 4.2**), che risulta incoerente con l'attuale stato dei luoghi (comparazione in **AII. 4.3**) e che verrà conformizzato a seguito delle attività sopra indicate.

*

Per completezza di informazione sono state richieste le visure catastali al CATASTO TERRENI (**AII. 3.3**) e al CATASTO FABBRICATI (**AII. 3.7**) del mappale 3698 che fu ceduto al Consorzio Provinciale Industriale dell'Ogliastra quale parte della viabilità.

5. PROVENIENZA E GRAVAMI

PROVENIENZA

Con **atto di compravendita** del [REDACTED] (nota di trascrizione e atto in **All. 2.1**) a rogito notaio [REDACTED]

vende alla CO.AR. s.r.l. *il seguente immobile sito in comune di Tortoli: terreno della superficie complessiva di metri quadri 4.178 (quattromilacentosettantotto), ricadente in zona 4a del PRGI (Piccola Industria Artigianato e Terziario) secondo la vigente Variante attuativa del Piano Regolatore Generale Industriale, ove insistono tre ruderi di fabbricati. Confinante nell'insieme con strada del Porto, Demanio, [REDACTED]. Censita nel CT (NB - Catasto Terreni) con i seguenti estremi: foglio 5 mappali:*

- 3511 - ha. 0.04.17 - ente urbano;
- 3697 ha. 0.37.61 - ente urbano

I fabbricati sono altresì individuati nel CEU (NB - Catasto Edilizio Urbano, ora Catasto Fabbricati) con i seguenti estremi:

- foglio 5 mappale 1746 in Località Baccasara s.n.c. - piano T, cat. C/3, classe 2, metri quadri 234, rendita euro 459,23.

Prezzo in atti [REDACTED].

Da segnalare che al momento del rogito all'interno dell'area erano presenti i fabbricati dichiarati dal venditore costruiti precedentemente al 01.09.1967.

*

Per ricostruire la provenienza è stata acquisita la nota di trascrizione dell'**atto di compravendita** del [REDACTED] (**All. 3.2**) a rogito notaio [REDACTED]

l'immobile sito in Comune di Tortoli', e precisamente: - terreno della superficie complessiva di metri quadri 4.178 (quattromilacentosettantotto), ove insistono tre ruderi di fabbricati, ricadente in zona 4a del PRGI (Piccola Industria Artigianato e Terziario) secondo la vigente variante attuativa del Piano Regolatore Generale Industriale. confinante nell'insieme con strada del Porto, Demanio, [REDACTED]

I terreni e il fabbricato siti in Tortoli sono così identificati al Catasto:

CATASTO TERRENI

- foglio 5, mappale 3511, natura Ente Urbano, consistenza 4 are 17 centiare;
- foglio 5, mappale 3697, natura Ente Urbano, consistenza 37are 61 centiare;

CATASTO FABBRICATI

- foglio 5, mappale 3697, natura C3 Laboratori per arti e mestieri, consistenza 234 metri quadri, indirizzo località Baccasara s.n., piano Tare 17 centiare.

I terreni e il fabbricato (rudere) sono pervenuti al

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (All. 3.3) a rogito notaio [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]. I due terreni costituiscono gli Immobili n. 3 (mappale 3511 del Catasto Terreni) e n. 4 (mappale 3697 del Catasto Terreni) dell'Unità negoziale n. 1, mentre il fabbricato (mappale 1746 del Catasto Fabbricati) è l'immobile n. 5 sempre dell'Unità negoziale n. 1. Nella nota di trascrizione gli immobili trasferiti sono così descritti: *terreno con entrostanti tre ruderi di fabbricati della superficie complessiva tra coperto e scoperto di metri quadri 4.178 (quattromilacentosettantotto), ricadente in zona 4a del PRGI (Piccola Industria Artigianato e Terziario) secondo la vigente variante attuativa del piano regolatore generale industriale. confinante nell'insieme con strada del porto, demanio [REDACTED] [REDACTED]. I fabbricati sono altresì individuati nel CEU con i seguenti estremi: foglio 5 mappale 1746 in località Baccasara s.n.c. - piano T, cat. C/3 classe 2 metri quadri 234 rendita euro 459,23.*

*

ISCRIZIONI/TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI

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

*

6. URBANISTICA

Destinazione urbanistica

Dal *Certificato di destinazione urbanistica* (CDU, **All. 5**) risulta che secondo lo strumento urbanistico vigente, ovvero il *Piano Urbanistico Comunale* (nel seguito PUC) in vigore dal 28.05.2015 e successiva Variante in vigore dal 07.03.2019, l'intero lotto, costituito dai mappali 3511 e 3697, ricade in **zona D** (*zona industriale e zona artigianale*) **Sottozona D1** (*ambito del polo industriale di importanza territoriale*), **categoria D1.1** (*aree di competenza del Consorzio Industriale*) come prevista dall'articolo 35 delle norme tecniche di attuazione del PUC.

Nel CDU è scritto, inoltre, che *sul lotto urbanistico individuato dai mappali di cui alla presente richiesta, insiste un capannone industriale, autorizzato con Provvedimento n. 367 del 06/04/2009 rilasciato dallo Sportello Unico per le Attività Produttive e successivo Provvedimento finale della Pratica SUAP 085110091095 del 09/09/2010.*

Tale ultima dichiarazione è **incoerente con lo stato dei luoghi**, verosimilmente per la **mancata comunicazione** al Comune dell'avvenuta **demolizione** dei fabbricati posta in essere, per quanto potuto accertare, tra il giugno 2010 e il maggio del 2012.

L'**art. 35** delle *Norme Tecniche di Attuazione* (NTA) del PUC (**All. 6.1**), così dispone:

Art.35. Sottozona D1: ambiti del polo industriale di importanza territoriale

1. Si identificano due categorie: **D1.1 (aree di competenza del Consorzio Industriale)** e D1.2 (*aree in cui è localizzato il polo nautico e il futuro Master Plan*)
2. Il PUC prende atto e fa proprie parte delle destinazioni d'uso e delle prescrizioni del Piano Regolatore per il Nucleo Industriale di Tortoli – Arbatax (PRGI) per la cui attuazione devono tuttavia essere rispettate le norme generali e quelle speciali richiamate nel precedente art. 12, nonché quelle vigenti in materia di salvaguardia dell'ambiente ecologico, con particolare riguardo allo Stagno di Tortoli.
3. Il PUC, inoltre, ridefinisce dimensione e destinazione d'uso di alcuni comparti del PRGI classificandoli con una nuova nomenclatura, per cui le norme del piano regolatore industriale si applicano solamente alle sottozone D1 individuate nel PUC.
4. A seguito dell'approvazione della L.R. n. 10/2008, le competenze in materia di pianificazione urbanistica all'interno delle aree industriali sono state trasferite ai Comuni direttamente interessati; pertanto, qualsiasi variante urbanistica che interesserà i suddetti comparti dovrà essere approvata dal Comune. Il Consorzio Industriale potrà proporre al Comune adeguamenti degli strumenti urbanistici al fine di coordinarli e renderli coerenti con le finalità del Consorzio.
5. Il PUC, inoltre, stabilisce che all'interno dell'area del PRGI, possa essere data l'autorizzazione a procedere per i singoli interventi solamente se risultano conclusi o in

fase di avvio i lavori necessari per portare a compimento tutte le opere di urbanizzazione primaria del comparto in cui ricade l'intervento. (...)

Nell'area, gestita dal *Consorzio Industriale Provinciale dell'Ogliastra* (CIPO), risulta in vigore il *Piano Regolatore Generale Industriale* (PRGI) che la classifica come **Zona 4a** – *Zona per la piccola industria, artigianato e terziario* (vedi *Pianta dettagliata* del PRGI in **All. 6.6**).

Nelle NTA del PRGI, variante attuativa del 2014 (**All. 6.8**), all'art. 17 si dispone che il "comparto 4a" è quello che presenta il maggior numero di imprese insediate ed è destinato all'insediamento delle piccole industrie produttrici di beni e servizi, artigianato, e terziario produttivo.

All'art. 19 - *Prescrizioni relative alla zona n. 4*, si dispone che *all'interno della zona destinata alla piccola industria, artigianato e terziario produttivo è consentita, oltre all'insediamento produttivo vero e proprio, la realizzazione di locali per uffici e servizi strettamente necessari per l'attività svolta. Per le zone 4a e 4b valgono le prescrizioni e i parametri edificatori riportati all'art. 26 salvo che per la massima altezza delle costruzioni che deve essere contenuta in metri 18 (...)*.

L'art. 20 prevede che qualora le esigenze delle diverse attività lo rendessero necessario, **due o più lotti** potranno essere **accorpati** con eventuale accorpamento dei volumi, previa autorizzazione del Consiglio di Amministrazione del *Consorzio Industriale Provinciale d'Ogliastra*.

L'art. 22 consente all'interno dell'agglomerato industriale solo quelle costruzioni attinenti al carattere della zona (insediamento industriale) con esclusione quindi di edifici ad uso abitativo, ad eccezione dell'alloggio per il personale preposto alla custodia e sorveglianza dello stabilimento, con i parametri edificatori riportati. Inoltre, ritiene opportuno fissare un rapporto tra aree destinate ad uffici e aree destinate ad insediamenti produttivi, nel modo seguente:

per superfici produttive fino a 200 mq.: superficie uffici fino a 100 mq.;

per superfici produttive fino a 1000 mq.: superficie uffici fino a 300 mq.;

per superfici produttive fino a 5000 mq.: superficie uffici fino a 600 mq.

oltre 5000 mq. Da valutarsi caso per caso.

All'art. 26 sono indicate le **Prescrizioni e parametri edificatori generali**:

In tutte le zone dell'agglomerato industriale (ad eccezione ... della massima altezza pari a 18 m. valida per i comparti 4a e 4b) valgono i seguenti parametri edificatori:

- il **rapporto massimo di copertura** tra la superficie coperta e la superficie totale del lotto non dovrà essere superiore a **0,60**;

- il rapporto di copertura è considerato al lordo degli spazi risultanti dall'arretramento sul filo stradale;

- i fabbricati non potranno essere ubicati a filo confine ma dovranno distanziarsi in relazione alla loro altezza e presentare un distacco dalla recinzione pari almeno all'altezza dell'edificio ed in ogni caso non inferiore a 6 metri.
- il limite suddetto non vincola la eventuale installazione di ciminiera, canali, ponti mobili e altre installazioni di tipo simile, cabine elettriche e/o antincendio, direttamente connessi alla funzionalità dello stabilimento la cui installazione dovrà tuttavia essere espressamente autorizzata;
- le recinzioni di delimitazione dei singoli lotti dovranno presentare altezze fuori terra massime pari a 2 metri. Sul fronte stradale saranno eseguite in muratura per una altezza massima di 1 metro impiegando materiali che abbiano requisiti estetici e saranno completate con una ringhiera in ferro;
- le recinzioni dei lotti dovranno essere arretrate di 6 metri dalla viabilità.
- le zone risultanti dai prescritti arretramenti potranno essere, previa autorizzazione del Consorzio, sistemate a verde da parte dei proprietari del lotto fronteggiante la strada; la sistemazione degli accessi ai lotti sarà a carico dell'insediato;
- gli spazi risultanti da detti arretramenti potranno essere utilizzati dal Consorzio per l'installazione di canalizzazioni di servizio, tubazioni, cabine elettriche, strade secondarie parallele alla viabilità consortile principale, piste ciclabili, sistemazione a verde, per i piazzali occorrenti alle fermate dei mezzi pubblici o per parcheggi;
- la superficie del lotto non coperta da fabbricati e/o da impianti dovrà essere convenientemente sistemata, secondo apposito progetto di cui all'art. 5 che verrà approvato da parte del Consorzio;
- le costruzioni da adibire ad alloggio per il custode non dovranno superare una volumetria totale di 180 mc.
- gli arretramenti della recinzione dalla strada e dei fabbricati dal filo confine potranno essere derogati unicamente in caso di realizzazione, da parte del Consorzio, di nuova viabilità che interessi aziende già costituite e situazioni consolidate, e in caso di lotti confinanti su strade non consortili (di cui alla tab. 3) qualora l'arretramento comprometta l'attività prevista.

*

Si ritiene utile segnalare che è in fase di approvazione da parte del CIPO un'ulteriore Variante al PRGI, della quale si producono, in estratti significativi:

- All. 6.9** – Determinazione Provincia di Nuoro n. 160/2022
- All. 6.10** – Norme Tecniche di Attuazione
- All. 6.11** – Planimetria stato di progetto
- All. 6.12** – Planimetria di variante

Di rilievo per la presente consulenza tecnica le variazioni proposte per la zona 4a, consistenti, sostanzialmente, nella possibilità di realizzare anche *attività del settore terziario quali Uffici, anche d'interesse collettivo, centri di formazione, studi professionali.*

Nelle NTA, all'art. 7 - Zona per la piccola industria, artigianato e terziario, il secondo capoverso verrebbe così modificato (in grassetto l'integrazione proposta in variante):

*Il "comparto 4a" è quello che presenta il maggior numero di imprese insediate ed è destinato all'insediamento delle piccole industrie produttrici di beni e servizi, artigianato, **terziario (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, studi professionali)** e terziario produttivo.*

*

Capacità edificatoria

Con riferimento al lotto urbanistico costituito dai mappali 3511 e 3697, applicando i parametri planivolumetrici ed edificatori sopra illustrati, risulta quanto segue:

superficie lotto	m	4.178,00
rapporto di copertura		0,60
superficie coperta massima realizzabile	mq	2.506,80
altezza massima	m	18,00
distacco minimo recinzione dalle strade (fascia di rispetto)	m	6,00
distacco minimo dagli altri lati del lotto	h edificio con minimo 6 m	
volumetria minima realizzabile (h 6 m)	mq	15.040,80

Si fa rilevare che la volumetria realizzabile è funzione dell'altezza dei fabbricati, e può aumentare a seconda della scelta della soluzione architettonica in arretramento rispetto ai confini.

*

7. VALUTAZIONE COMMERCIALE

Criteri di stima e Valori unitari

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

Non si è proceduto con il criterio del “valore di trasformazione” poiché la versatilità dell’aria nei riguardi della domanda del mercato è talmente ampia da impedire una valutazione omogenea indirizzata ad una specifica trasformazione.

La destinazione d’uso prevista dagli strumenti urbanistici consente, infatti, una diversificazione dell’uso che spazia dalla cantieristica nautica, all’attività indotta dalla vicina ██████████, al *charteraggio* sportivo, alla piccola/media industria artigiana, ma anche ai servizi e alla formazione con ipotesi di realizzazione di poli e centri di progettazione nautica o ad essa correlata, studi professionali, uffici.

Si è dunque effettuata un’indagine con operatori della zona, dalla quale è emersa una forcella di prezzo che varia da 10% al 15% sul valore del costruito che si è stimato rapportandolo ai prezzi medi di vendita dei capannoni espressi dai siti Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate (**AII. 7.1**) e *BorsinoImmobiliarePro* (**AII. 7.2**).

Il valore unitario da adottare, però, deve tenere conto delle principali caratteristiche intrinseche dell’area oggetto di stima, quali:

- la localizzazione sul territorio, particolarmente favorevole in quanto praticamente a ridosso di uno degli ingressi del Porto
- la dotazione di due accessi carrabili, forma, giacitura, allacci energia e acqua
- la necessità di operare importanti movimenti terra per livellare la quota del piano di campagna.

Di seguito si espongono gli elementi estimativi rilevati.

Prezzi di vendita capannoni tipici

Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate (AII. 7.1)

Prezzo minimo	€/mq	350,00
---------------	------	--------

Prezzo massimo	€/mq	450,00
----------------	------	--------

BorsinoImmobiliare (AII. 7.2)

Prezzo minimo	€/mq	304,00
---------------	------	--------

Prezzo massimo	€/mq	461,00
----------------	------	--------

Si adotta un valore intermedio:

Prezzo unitario medio	€/mq	405,00
-----------------------	------	--------

Coefficiente di incidenza area (medio)		12,5%
--	--	-------

Coefficiente per posizione	1,10
Coefficiente per accessi, forma, giacitura, allacci energia e acqua	1,02
Coefficiente per giacitura, conformazione, sistemazione	0,96
Valore unitario terreno = $405,00 \times 12,5\% \times 1,10 \times 1,02 \times 0,96$	€/mq 54,53

Stima

Superficie lotto	mq 4.178,00
Valore unitario	€/mq 54,53
Valore commerciale	€ 227.826,34
Valore commerciale in cifra tonda	€ 228.000,00

Cagliari, 10.05.2023

il Perito estimatore
Ing. Davide Mario Capra