ING. GIANMARCO PILO
VIA DEI CONVERSI N°1
09129 CAGLIARI
TEL. 070/4636270
e-mail: gianmarco.pilo@tin.it

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

ING. GIANMARCO PILO
VIA DEI CONVERSI N°1
09129 CAGLIARI
TEL. 070/4636270
e-mail: gianmarco.pilo@tin.it

ING. GIANMARCO PILO
VIA DEI CONVERSI N°1
09129 CAGLIARI
TEL. 070/4636270
e-mail: gianmarco.pilo@tin.it

INDICE

Premessa 3
Caratteristiche urbanistiche 5
Identificazione dei beni 58
Individuazione dei beni mediante confini catastali 60
Storia catastale degli immobili 64
Stato di possesso degli immobili 70
Presenza di gravami 71
Vincoli di natura condominiale 71
Storia amministrativa e urbanistica degli immobili 72
Valutazioni immobiliari 73
Descrizione dell'immobile 01 75
Descrizione dell'immobile 02 76
Descrizione dell'immobile 03 77
Descrizione dell'immobile 04 78
Descrizione dell'immobile 05 e 06 79
Consistenza degli immobili 80
Metodo di stima 81
Pubblicazione Exeo s.r.l. Anno 2021, "listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli" (rilevazione anno 2020) 85
Stima dei terreni con valori Exeo 87
Algoritmo Di Calcolo Del Valore Del Terreno Agricolo 88
Applicazione dei coefficienti correttivi 101
Valore dei soprassuoli 105
Valore finale di mercato dei terreni 106
Tabella riepilogativa dei valori di stima e formazione Lotti 110

ING. GIANMARCO PILO
VIA DEI CONVERSI N°1
09129 CAGLIARI
TEL. 070/4636270
e-mail: gianmarco.pilo@tin.it

ING. GIANMARCO PILO
VIA DEI CONVERSI N°1
09129 CAGLIARI
TEL. 070/4636270
e-mail: gianmarco.pilo@tin.it

Premessa

Il presente allegato è da intendersi inserito all'interno di una più ampia analisi relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare in capo alla Fondazione Onlus denominata "[redacted]", con sede in Sassari, CF 8[redacted], P.IVA [redacted]. Le analisi finora svolte hanno portato ad una consistenza assai eterogenea, costituita da fabbricati e terreni ubicati in zone diverse. Tale circostanza è giustificata dal fatto che la ditta fallita svolge la sua attività da oltre un secolo e mezzo. Ha implementato il suo patrimonio immobiliare attraverso innumerevoli donazioni spontanee operate da ospiti o benefattori. Gran parte del patrimonio storicamente ricevuto è stato alienato, mentre resta una parte, comunque eterogenea, di beni al vaglio analitico dello scrivente. L'analisi documentale relativa alla consistenza immobiliare del patrimonio della ditta fallita presenta svariati aspetti di grande complessità che costringono ad analisi storiche catastali ed ipocatastali. Tale circostanza obbliga a tempistiche differenziate per comparti di immobili. Per tale ragione l'attività peritale verrà scissa in comparti, anche al fine di fornire progressivamente alla Curatela ogni elemento utile alla futura ed imminente gestione degli immobili in capo alla ditta. Il presente allegato alla prima relazione di perizia, dunque, si riferisce al comparto costituito dai terreni ubicati all'interno del Comune di Osilo.

Il maggiore patrimonio immobiliare sopra citato è composto da un complesso edilizio ubicato nel centro cittadino di Sassari, da un immobile sito in località Li Bombi (nel Comune di Sassari), e da sei terreni ubicati nell'agro di Osilo (SS). Al momento sono in corso di svolgimento ulteriori analisi al fine di verificare la presenza di ulteriori immobili nella disponibilità della ditta fallita. Come già sopra accennato, la storia ultrasecolare della ditta porta un elevato livello di complessità e di eterogeneità sulla proprietà degli immobili tuttora al vaglio dello scrivente.

Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia sono esattamente i sei terreni sopra citati, e risultano dislocati in diverse zone dell'agro di Osilo (SS).

Pertanto, la presente relazione di perizia riguarda il solo gruppo di immobili nel seguito individuato, e deve intendersi facente parte del più ampio patrimonio immobiliare in capo alla fondazione fallita. Gli ulteriori beni ricompresi nel più ampio patrimonio immobiliare della fondazione fallita, saranno oggetto di successive ed apposite relazioni di perizia integrative, strutturate per lotti, anche al fine di facilitare, dal punto di vista organizzativo, le attività di gestione immobiliare in capo alla Curatela.
Per chiarezza è di seguito opportuno individuare i sei immobili oggetto del presente allegato, associando ad ognuno di questi un identificativo numerico, il quale verrà mantenuto per tutta la relazione di perizia e per tutti gli allegati di supporto.

- **Immobile 01**: censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 45, Particella 2, Superficie totale 23.081,00 mq;

- **Immobile 02**: censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 87, Particella 28, Superficie 5.459,00 mq;

- **Immobile 03**: costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 87, Particella 65, Superficie 17.781,00 mq;

- **Immobile 04**: costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 88, Particella 22, Superficie 1.884,00 mq;

- **Immobile 05**: costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 72, Particella 200, Superficie 74,00 mq;

- **Immobile 06**: costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 72, Particella 202, Superficie 6.689,00 mq;

ING. GIANMARCO PILO
VIA DEI CONVERSI N°1
09129 CAGLIARI
TEL. 070/4636270
e-mail: gianmarco.pilo@tin.it

Caratteristiche urbanistiche

Come anticipato in precedenza, la presente relazione di perizia riguarda esclusivamente una parte dei beni ricompresi nel più ampio patrimonio in capo alla fondazione fallita. Per tale ragione, anche il presente studio relativo alle caratteristiche urbanistiche sarà esclusivamente riferito alle zone urbanistiche in cui ricadono i suddetti immobili.

Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia corrispondono a sei terreni dislocati in diverse zone dell'agro di Osilo (SS).

Tali zone sono soggette alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale sono soggetti gli immobili in oggetto. Lo stato attuale dei beni oggetto di tale studio è tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

Nello svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha inoltre richiesto all'U.T.C. di Osilo (SS) il Certificato di Destinazione Urbanistica dei sei terreni in oggetto, il quale è consultabile all'interno dell'Allegato C – Certificato di Destinazione Urbanistica al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Da tale Certificato di Destinazione Urbanistica si evince come cinque terreni, precisamente gli immobili 01, 03, 04, 05 e 06, ricadono nella zona urbanistica omogenea E – Area agricola, mentre un solo terreno, ovvero l'immobile 02, ricade nella zona urbanistica omogenea F – Area turistica.

Tutti i dovuti approfondimenti in merito verranno meglio analizzati nel proseguo del presente capitolo, suddividendo i vari immobili in base alla zona urbanistica.

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

A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati.
A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio.
Nel seguito si fornisce un'analisi della normativa urbanistica così come descritta e secondo i livelli individuati. Il report nel seguito schematizzato deve intendersi come esaustivo in quanto completo di ogni elemento utile alla valutazione.

Normativa Urbanistica locale:

1) **Programma di Fabbricazione di Osilo**

Il Piano di Fabbricazione vigente di Osilo ha superato la verifica di coerenza con atto del Decreto Presiedente Giunta Regionale N. 55 del 07/07/1971. Nel corso degli anni il P. di F. è stato oggetto di diversi aggiornamenti. L'ultimo aggiornamento è stato approvato con Delibera del consiglio Comunale N. 33 del 20/07/2006 del 09/03/2007 superando la verifica di coerenza con Determ. Dir. Gen. N. 26/DG del 25/01/2007 pubblicato nel B.U.R.A.S. al N. 7 del 09/01/2007.
Come analizzato in precedenza, gli immobili 01, 03, 04, 05 e 06 ricadono all'interno della zona urbanistica omogenea E – Area agricola, del Programma di Fabbricazione di Osilo (SS), mentre l'immobile 02 ricade nella zona urbanistica omogenea F – Area turistica, come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'U.T.C. di Osilo, consultabile all'interno dell'Allegato C – Certificato di destinazione Urbanistica. Ulteriormente, lo scrivente, ha individuato gli immobili nell'inquadramento territoriale comunale (Tav. 1 del P. di F. di Osilo) e nella rispettiva zonizzazione del centro urbano (Tav. 2 del P. di F. di Osilo) del medesimo piano.

A tale proposito si sottolinea il fatto che le zone urbanistiche di Osilo, vengono riportate esclusivamente all'interno della Tavola del P. di F. denominata "zonizzazione del centro" (Tav. 2 del P. di F. di Osilo), mentre nella Tavola denominata "inquadramento territoriale" (Tav. 1 del P. di F. di Osilo) non sono presenti tali identificativi. Alla luce di quanto sopra analizzato, lo scrivente precisa che all'interno della "zonizzazione del centro" sono presenti esclusivamente gli immobili 02 e 03, in quanto gli unici prossimi al centro abitato. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato F – Planimetrie degli immobili, all'interno del quale sono presenti le Tavole relative ai vari inquadramenti elaborati dallo scrivente e sopra descritti.

IMMOBILI 01, 03, 04, 05, 06 (Zona E – Area agricola)

Nel seguito si riporterà quanto previsto dalla pianificazione urbana per la zona E, in cui ricadono gli immobili 01, 03, 04, 05 e 06. La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea E – Area agricola, viene trattata all'interno dell'articolo 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del P. di. F. di Osilo, che di seguito viene riportato:

Art. 13 - Zone E – Agricole

L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

a) *0,03 mc/mq per le residenze;*

b) *0,20 mc/mq per le opere connesse all' esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta penitenza aziendali quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse*

Con delibera del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto a può essere elevato a:

1. *0,10 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non posso essere localizzati in altre zone omogenee;*

2. *1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni di ponti-radio, ripetitori e simili.*

L'indice delle opere di cui al punto b), con deliberazione del Consiglio Comunale potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere sino ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di m. 500.

Per i punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500.

Per interventi con indici superiori a quelli indicati, o comunque con volumi superiori a 3.00 mc, o con un numero di addetti superiori a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di altre specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale EE.LL., sentita la Commissione Urbanistica Provinciale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Per la determinazione della densità edilizia non vengono computati volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola o zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti, quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni per la prima lavorazione o imballaggio e simili.

L'altezza massima delle costruzioni residenziali è di m. 6,50

È obbligatorio il rispetto delle distanze di cui al D.M. 1/4/68 relativo alle distanze minime a protezione del nastro stradale, ad eccezione delle disposizioni relative alle strade comunali di interesse locale; che non abbiano funzione di collegamento tra comuni.

Per la viabilità principale di collegamento tra le zone del medesimo abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale devono essere almeno pari a mt. 6.

Per il computo del volume è consentito, l'utilizzo di terreni della stessa azienda anche se non contigui, purché nel raggio di un chilometro e ad oltre cinquecento metri dal centro abitato con registrazione e trascrizione del vincolo.

Gli edifici che utilizzano la norma precedente dovranno distare 500 m dal perimetro urbano.

IMMOBILE 02 (Zona F – Area turistica)

Nel seguito si riporterà quanto previsto dalla pianificazione urbana per la zona F, in cui ricade l'immobile 02. La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea F – Area turistica, viene trattata all'interno dell'articolo 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del P. di. F. di Osilo, che di seguito viene riportato:

Art. 14 - Zone F - Turistiche

L' edificazione delle zone F potrà avvenire solo con piano particolareggiato da redigersi in base alle risultanze dei relativi studi di disciplina.

La quantità di spazi destinati per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato o parco, gioco e sport e· per parcheggi, deve essere almeno il 50% della superficie territoriale; Almeno il 60% dei tali aree deve essere pubblico.

Piani Sovraordinati:

1) **P.P.R. / Piano Paesaggistico Regionale Sardegna**

IMMOBILE 01

- Ambito di Paesaggio - 14 Golfo dell'Asinara

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli articoli 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del Piano, i quali vengono di seguito riportati:

Art. 6 - Ambiti di paesaggio, beni e componenti

1. *Per ambiti di paesaggio s'intendono le aree definite in relazione alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici, identificate nelle tav. 1.1 e 1.2 attraverso un processo di rilevazione e conoscenza, ai sensi della Parte II del P.P.R., in cui convergono fattori strutturali, naturali e antropici, e nei quali sono identificati i beni paesaggistici individui o d'insieme.*

2. *Per beni paesaggistici individui s'intendono quelle categorie di beni immobili i cui caratteri di individualità ne permettono una identificazione puntuale.*

3. *Per beni paesaggistici d'insieme s'intendono quelle categorie di beni immobili con caratteri di diffusività spaziale, composti da una pluralità di elementi identitari coordinati in un sistema territoriale relazionale.*

4. *Per componenti di paesaggio s'intendono quelle tipologie di paesaggio, aree o immobili articolati sul territorio, che costituiscono la trama ed il tessuto connettivo dei diversi ambiti di paesaggio.*

5. *Per beni identitari si intendono quelle categorie di immobili, aree e/o valori immateriali, che consentono il riconoscimento del senso di appartenenza delle comunità locali alla specificità della cultura sarda.*

6. *Il P.P.R. detta per ciascun ambito di paesaggio la disciplina di tutela tramite il complesso degli atti e degli strumenti di governo territoriale di cui agli articoli 10 e 11.*

Art. 12 - Ambiti di paesaggio. Disciplina generale

1) *Negli ambiti di paesaggio, salva l'applicazione di diverse disposizioni previste dal presente P.P.R., sono in tutti i casi ammessi:*

a) *gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di ristrutturazione e restauro che non alterino lo stato dei luoghi, il profilo esteriore, la volumetria degli edifici, la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari; è consentita la realizzazione di eventuali volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere e comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi;*
b) *gli interventi di cui alle lettere b), c), d) e), f), g), h), l), m), n) e p) dell'art. 13 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, integrato dall'art. 1 della L.R. n. 5 del 2003;*
c) *gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o dell'assetto idrogeologico del territorio;*

d) le opere di forestazione, di taglio e riconversione colturale e di bonifica, antincendio e conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, purché previsti e autorizzati dall'autorità competente, secondo la disciplina della pianificazione di settore e le previsioni del Piano regionale di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi;

e) le opere di risanamento e consolidamento degli abitati e delle aree interessate da fenomeni franosi, nonché opere di sistemazione idrogeologica e di bonifica dei siti inquinati.

2) In ogni caso sono inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico morfologici e dei rispettivi insiemi i terreni costieri compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche se elevati sul mare e per le isole minori nei 150 metri, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone omogenee C, D e G contermini ai comuni o alle frazioni, e di quelli previsti al comma 2, punto 3, dell'art. 20. La realizzazione degli interventi nelle suddette aree è subordinata all'intesa di cui all'art.11.

3) La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nei casi disciplinati dall'art.15 delle presenti norme.

Art. 13 - Ambiti di paesaggio. Disciplina specifica

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

2) *Al fine di supportare adeguatamente le relative prescrizioni, fanno parte integrante del P.P.R. le schede tecniche di cui all'art. 4, redatte per ogni ambito di paesaggio, che comprendono:*

   a) *l'analisi delle specifiche caratteristiche storico-culturali, naturalistiche, morfologiche ed estetico-percettive, delle loro correlazioni e integrazioni;*
   b) *la definizione degli elementi e dei valori paesaggistici da tutelare, valorizzare e recuperare;*
   c) *l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio;*
   d) *l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio;*
   e) *la definizione degli obiettivi di qualità paesaggistica;*
   f) *la determinazione degli interventi di tutela e valorizzazione paesaggistica, da realizzarsi coerentemente con le azioni e gli investimenti finalizzati allo sviluppo economico e produttivo delle aree interessate;*
   g) *le indicazioni delle modalità di realizzazione degli interventi di tutela e valorizzazione, di trasformazione sostenibile e di riqualificazione e recupero da attuare all'interno dell'ambito.*

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

4) *Le azioni di trasformazione del territorio tendono in particolare al conseguimento dei seguenti obiettivi:*

a) *mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;*
b) *previsione di linee di sviluppo compatibili con i valori paesaggistici riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;*
c) *riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.*

Art. 14 - Ambiti di paesaggio costieri. Individuazione

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

1. *Golfo di Cagliari*
2. *Nora*
3. *Chia*
4. *Golfo di Teulada*
5. *Anfiteatro del Sulcis*
6. *Carbonia e Isole sulcitane*
7. *Bacino metallifero*
8. *Arburese*
9. *Golfo di Oristano*
10. *Montiferru*

11. Planargia

12. Monteleone

13. Alghero

14. Golfo dell'Asinara

15. Bassa valle del Coghinas

16. Gallura costiera nord occidentale

17. Gallura costiera nord-orientale

18. Golfo di Olbia

19. Budoni - San Teodoro

20. Monte Albo

21. Baronia

22. Supramonte di Baunei e Dorgali

23. Ogliastra

24. Salto di Quirra

25. Bassa valle del Flumendosa

26. Castiadas

27. Golfo orientale di Cagliari

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

Art. 15 - Ambiti di paesaggio costieri. Disciplina transitoria

1. *Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R., è consentita l'attività edilizia e la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle zone omogenee A e B dei centri abitati e delle frazioni individuate dai Comuni ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 dicembre 1954 n. 1228, purché delimitate ed indicate come tali negli strumenti urbanistici comunali. Sono altresì realizzabili in conformità ai vigenti strumenti urbanistici comunali gli interventi edilizi ricadenti nelle zone C immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato ed interclusi da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitino univocamente tutti i confini.*

2. *Per i Comuni non dotati di PUC approvato nelle restanti zone C, D, F, e G:*

    a) *nella fascia di 2000 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare, e nella fascia entro i 500 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare e per le isole minori possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di pubblicazione della delibera della Giunta regionale n. 33/1 del 10 agosto 2004. Per le zone F devono altresì essere rispettati i parametri di cui all'articolo 6 della legge regionale 8/2004. Alla stessa data devono risultare legittimamente avviate le opere di urbanizzazione, nel senso che sia stato realizzato il reticolo stradale e si sia determinato un mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi;*

b) oltre la fascia di cui alla lettera a) possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale, secondo la disciplina di cui al quarto comma.

3. *Per i Comuni dotati di PUC approvato ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 8 della L.R. n. 8/2004 nelle medesime zone C, D, F, e G possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi purché approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale.*

4. *Il completamento degli interventi urbanistici ed edilizi previsti negli strumenti urbanistici di cui al comma precedente e del secondo comma lett.b), per i quali non siano stati rilasciati alla data di entrata in vigore del PPR i relativi titoli abilitativi è sottoposto al raggiungimento dell'intesa di cui all'art. 11 da concludersi entro dodici mesi dall'entrata in vigore del Piano paesaggistico.*

5. *Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R. negli ambiti di paesaggio di cui all'art.14 è altresì consentita la realizzazione di interventi non localizzati nelle zone omogenee A, B e C, finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed edilizia di strutture per l'esercizio di attività ricettive, agricole, produttive e per servizi generali, sono altresì realizzabili gli interventi di edilizia residenziale programmati in zone C non convenzionate alla data di approvazione del P.P.R., se necessari al soddisfacimento di documentati fabbisogni abitativi, previa verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni del P.P.R., e fatto salvo quanto previsto dagli articoli 146 e 147 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni.*

6. *Le attività e gli interventi di cui al precedente comma 5, sono autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, previa intesa tra Comune, Provincia e Regione, ai sensi del comma 3 dell'art 11.*

7. *Fatta salva la realizzazione degli interventi pubblici finanziati dall'Unione Europea, dallo Stato, dalla Regione, dalle Province, dai Comuni o dagli enti strumentali statali o regionali autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, non è ammesso il rilascio di concessioni edilizie in deroga ai sensi dell'art. 14 del T.U.380/2001.*

8. *Dal momento dell'adozione del P.P.R e fino alla sua approvazione. si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e succ. mod. e integr., in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni del presente articolo.*

Art. 107 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale

1. *I Comuni il cui territorio ricade interamente negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14 adeguano i propri Piani urbanistici alle disposizioni del P.P.R., entro dodici mesi, secondo quanto disposto dall'articolo 2, comma 6, della L.R. 25 novembre 2004, n. 8.*

2. *Per i Comuni il cui territorio è solo in parte ricompreso negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, il termine decorre dall'entrata in vigore della disciplina del PPR relativa agli ambiti interni. Nell'allegato 4 sono rappresentati i comuni il cui territorio risulta interamente ovvero parzialmente compreso negli ambiti di paesaggio.*

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

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

        1. *una disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo del territorio, delle risorse non rinnovabili e alla prevenzione integrata degli inquinamenti;*

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

3. *la realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica;*

4. *il potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche ambientali costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.*

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

Art. 112 - Impianti energetici

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

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

- Macchia, dune e aree umide

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli articoli 22, 23 e 24 del Piano, i quali vengono di seguito riportati:

Art. 22 - Aree naturali e subnaturali. Definizione

1. *Le aree naturali e subnaturali dipendono per il loro mantenimento esclusivamente dall'energia solare e sono ecologicamente in omeostasi, autosufficienti grazie alla capacità di rigenerazione costante della flora nativa.*

2. *Esse includono falesie e scogliere, scogli e isole minori, complessi dunali con formazioni erbacee e ginepreti, aree rocciose e di cresta, grotte e caverne, emergenze geologiche di pregio, zone umide temporanee, sistemi fluviali e relative formazioni riparali, ginepreti delle montagne calcaree, leccete e formazioni forestali in struttura climacica o sub-climacica, macchia foresta, garighe endemiche su substrati di diversa natura, vegetazione alopsamofila costiera, aree con formazioni steppiche ad ampelodesma.*

Art. 23 - Aree naturali e subnaturali. Prescrizioni

1. *Nelle aree naturali e subnaturali sono vietati:*

   a) qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica;

b) nei complessi dunali con formazioni erbacee e nei ginepreti le installazioni temporanee e l'accesso motorizzato, nonché i flussi veicolari e pedonali incompatibili con la conservazione delle risorse naturali;

c) nelle zone umide temporanee tutti gli interventi che, direttamente o indirettamente, possono comportare rischi di interramento e di inquinamento;

d) negli habitat prioritari ai sensi della Direttiva "Habitat" e nelle formazioni climatiche, gli interventi forestali, se non a scopo conservativo.

2. La Regione prevede eventuali misure di limitazione temporanea o esclusione dell'accesso nelle aree di cui al precedente comma in presenza di acclarate criticità, rischi o minacce ambientali, che ne possano compromettere le caratteristiche.

Art. 24 - Aree naturali e subnaturali. Indirizzi

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

a) Regolamentare:

1. *le attività escursionistiche e alpinistiche nelle falesie, scogliere, isole disabitate e negli ambienti rocciosi ospitanti siti di nidificazione di rapaci, di uccelli marini coloniali e di altre specie protette di interesse conservazionistico e nei siti di importanza bio- geografica per la flora e la fauna endemica;*
2. *le attività turistiche e i periodi di accesso agli scogli e alle piccole isole, compresa la fascia marittima circostante ed altri siti ospitanti specie protette di interesse conservazionistico in relazione ai loro cicli riproduttivi;*
3. *l'accesso nelle grotte e negli ambienti cavernicoli;*

4. *nelle aree di cresta e nei depositi di versante, la sentieristica e la circolazione veicolare tenendo conto della salvaguardia e dell'integrità degli habitat maggiormente fragili;*
5. *nelle zone umide temporanee mediterranee e nei laghi naturali, gli interventi di gestione in modo da evitare o ridurre i rischi di interramento ed inquinamento;*
6. *nei ginepreti delle montagne calcaree e nelle aree costiere dunali, gli interventi in modo da vietare tagli e utilizzazioni che compromettano il regolare sviluppo della vegetazione;*
7. *con riferimento ai sistemi fluviali e alle relative formazioni riparali con elevato livello di valore paesaggistico, l'attività ordinaria di gestione e manutenzione idraulica in modo da:*

    a) *assicurare la massima libertà evolutiva dei corsi d'acqua;*
    b) *controllare l'interazione con le dinamiche marine in particolare per quanto concerne le dinamiche sedimentologiche connesse ai trasporti solidi ed i rischi di intrusione del cuneo salino;*
    c) *evitare o ridurre i rischi di inquinamento e i rischi alluvionali;*
    d) *mantenere o migliorare la riconoscibilità, la continuità e la compatibile fruibilità paesaggistica;*
    e) *mantenere od accrescere la funzionalità delle fasce spondali ai fini della connettività della rete ecologica regionale;*
    f) *disciplinare le attività di torrentismo, della caccia e della pesca sportiva.*

b) Orientare:

1. *gli interventi nelle leccete climaciche e sub-climaciche delle montagne calcaree, nelle foreste di tasso e agrifoglio, negli ontaneti montani, in modo da conservare e valorizzare le risorse naturali e la fruizione naturalistica ecocompatibile, adottando tutte le misure necessarie per il mantenimento del delicato equilibrio che le sostiene;*
2. *gli interventi nelle aree di macchia-foresta e garighe climaciche delle creste e delle aree costiere, gli interventi, in modo da mantenere la struttura originaria della vegetazione, favorendo l'evoluzione naturale degli elementi nativi.*

c) Prevedere:

1. *nei programmi e progetti di tutela e valorizzazione specifiche misure di conservazione delle formazioni steppiche ad ampelodesma, costituite dalle praterie dalle alte erbe che coprono suoli particolarmente aridi stabilizzandone la struttura;*
2. *programmi prioritari di monitoraggio scientifico.*

IMMOBILE 02

- Aree Gestione Speciale Ente Foreste

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli articoli 33 e 37 del Piano, i quali vengono di seguito riportati:

Art. 33 - Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate. Definizione

1. *Le aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate sono costituite da ambiti territoriali soggetti a forme di protezione istituzionali, rilevanti ai fini paesaggistici e ambientali e comprendono le aree protette istituite ai sensi della L. 394/91 e della L.R. n. 31/89, le aree della rete "Natura 2000" (Direttiva 92/43/CE e Direttiva 79/409/CE), le oasi permanenti di protezione faunistica e cattura ai sensi della L.R. n. 23/98, le aree gestite dall'Ente Foreste.*

2. *Le aree istituzionalmente tutelate si distinguono in:*

   a) *Aree tutelate di rilevanza comunitaria e internazionale (siti Ramsar).*

   b) *Aree protette nazionali.*

   c) *Sistema regionale dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali.*

   d) *Altre aree tutelate.*

Art. 37 - Altre aree tutelate. Indirizzi

1. *Le altre aree tutelate, costituite da oasi naturalistiche, oasi permanenti di protezione faunistica e cattura, aree dell'Ente foreste, aree della Conservatoria del litorale, sono gestite dagli enti o dalle Associazioni competenti, nel rispetto della disciplina del P.P.R.*

- Impianti boschivi artificiali

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli articoli 28, 29 e 30 del Piano, i quali vengono di seguito riportati:

Art. 28 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Definizione

1. *Sono aree con utilizzazioni agro-silvo pastorali intensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate.*

2. *In particolare, tali aree comprendono rimboschimenti artificiali a scopi produttivi, oliveti, vigneti, mandorleti, agrumeti e frutteti in genere, coltivazioni miste in aree periurbane, coltivazioni orticole, colture erbacee incluse le risaie, prati sfalciabili irrigui, aree per l'acquicoltura intensiva e semi-intensiva ed altre aree i cui caratteri produttivi dipendono da apporti significativi di energia esterna.*

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

   a) *colture arboree specializzate;*
   b) *impianti boschivi artificiali;*
   c) *colture erbacee specializzate;*

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

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

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

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

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

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

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

IMMOBILE 03

- Aree Gestione Speciale Ente Foreste

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli articoli 33 e 37 del Piano, i quali vengono di seguito riportati:

Art. 33 - Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate. Definizione

1. *Le aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate sono costituite da ambiti territoriali soggetti a forme di protezione istituzionali, rilevanti ai fini paesaggistici e ambientali e comprendono le aree protette istituite ai sensi della L. 394/91 e della L.R. n. 31/89, le aree della rete "Natura 2000" (Direttiva 92/43/CE e Direttiva 79/409/CE), le oasi permanenti di protezione faunistica e cattura ai sensi della L.R. n. 23/98, le aree gestite dall'Ente Foreste.*

2. *Le aree istituzionalmente tutelate si distinguono in:*

   a) Aree tutelate di rilevanza comunitaria e internazionale (siti Ramsar).
   b) Aree protette nazionali.
   c) Sistema regionale dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali.
   d) *Altre aree tutelate.*

Art. 37 - Altre aree tutelate. Indirizzi

1. *Le altre aree tutelate, costituite da oasi naturalistiche, oasi permanenti di protezione faunistica e cattura, aree dell'Ente foreste, aree della Conservatoria del litorale, sono gestite dagli enti o dalle Associazioni competenti, nel rispetto della disciplina del P.P.R.*

- Boschi

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli articoli 22 e 23 del Piano, i quali vengono di seguito riportati:

Art. 22 - Aree naturali e subnaturali. Definizione

1. *Le aree naturali e subnaturali dipendono per il loro mantenimento esclusivamente dall'energia solare e sono ecologicamente in omeostasi, autosufficienti grazie alla capacità di rigenerazione costante della flora nativa.*

2. *Esse includono falesie e scogliere, scogli e isole minori, complessi dunali con formazioni erbacee e ginepreti, aree rocciose e di cresta, grotte e caverne, emergenze geologiche di pregio, zone umide temporanee, sistemi fluviali e relative formazioni riparali, ginepreti delle montagne calcaree, leccete e formazioni forestali in struttura climacica o sub-climacica, macchia foresta, garighe endemiche su substrati di diversa natura, vegetazione alopsamofila costiera, aree con formazioni steppiche ad ampelodesma.*

Art. 23 - Aree naturali e subnaturali. Prescrizioni

1. *Nelle aree naturali e subnaturali sono vietati:*

   a) *qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica;*
   b) *nei complessi dunali con formazioni erbacee e nei ginepreti le installazioni temporanee e l'accesso motorizzato, nonché i flussi veicolari e pedonali incompatibili con la conservazione delle risorse naturali;*
   c) *nelle zone umide temporanee tutti gli interventi che, direttamente o indirettamente, possono comportare rischi di interramento e di inquinamento;*
   d) *negli habitat prioritari ai sensi della Direttiva "Habitat" e nelle formazioni climatiche, gli interventi forestali, se non a scopo conservativo.*

2. *La Regione prevede eventuali misure di limitazione temporanea o esclusione dell'accesso nelle aree di cui al precedente comma in presenza di acclarate criticità, rischi o minacce ambientali, che ne possano compromettere le caratteristiche.*

Art. 24 - Aree naturali e subnaturali. Indirizzi

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

   a) *Regolamentare:*

      1. *le attività escursionistiche e alpinistiche nelle falesie, scogliere, isole disabitate e negli ambienti rocciosi ospitanti siti di nidificazione di rapaci, di uccelli marini coloniali e di altre specie protette di interesse conservazionistico e nei siti di importanza bio- geografica per la flora e la fauna endemica;*

2. *le attività turistiche e i periodi di accesso agli scogli e alle piccole isole, compresa la fascia marittima circostante ed altri siti ospitanti specie protette di interesse conservazionistico in relazione ai loro cicli riproduttivi;*
3. *l'accesso nelle grotte e negli ambienti cavernicoli;*
4. *nelle aree di cresta e nei depositi di versante, la sentieristica e la circolazione veicolare tenendo conto della salvaguardia e dell'integrità degli habitat maggiormente fragili;*
5. *nelle zone umide temporanee mediterranee e nei laghi naturali, gli interventi di gestione in modo da evitare o ridurre i rischi di interramento ed inquinamento;*
6. *nei ginepreti delle montagne calcaree e nelle aree costiere dunali, gli interventi in modo da vietare tagli e utilizzazioni che compromettano il regolare sviluppo della vegetazione;*
7. *con riferimento ai sistemi fluviali e alle relative formazioni riparali con elevato livello di valore paesaggistico, l'attività ordinaria di gestione e manutenzione idraulica in modo da:*

   a) assicurare la massima libertà evolutiva dei corsi d'acqua;
   b) controllare l'interazione con le dinamiche marine in particolare per quanto concerne le dinamiche sedimentologiche connesse ai trasporti solidi ed i rischi di intrusione del cuneo salino;
   c) evitare o ridurre i rischi di inquinamento e i rischi alluvionali;
   d) mantenere o migliorare la riconoscibilità, la continuità e la compatibile fruibilità paesaggistica;
   e) mantenere od accrescere la funzionalità delle fasce spondali ai fini della connettività della rete ecologica regionale;
   f) disciplinare le attività di torrentismo, della caccia e della pesca sportiva.

b) Orientare:

1. *gli interventi nelle leccete climaciche e sub-climaciche delle montagne calcaree, nelle foreste di tasso e agrifoglio, negli ontaneti montani, in modo da conservare e valorizzare le risorse naturali e la fruizione naturalistica ecocompatibile, adottando tutte le misure necessarie per il mantenimento del delicato equilibrio che le sostiene;*

2. *gli interventi nelle aree di macchia-foresta e garighe climaciche delle creste e delle aree costiere, gli interventi, in modo da mantenere la struttura originaria della vegetazione, favorendo l'evoluzione naturale degli elementi nativi.*

c) Prevedere:

1. *nei programmi e progetti di tutela e valorizzazione specifiche misure di conservazione delle formazioni steppiche ad ampelodesma, costituite dalle praterie dalle alte erbe che coprono suoli particolarmente aridi stabilizzandone la struttura;*

2. *programmi prioritari di monitoraggio scientifico.*

IMMOBILI 04, 05, 06

- Colture erbacee specializzate

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli articoli 28, 29 e 30 del Piano, i quali vengono di seguito riportati:

Art. 28 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Definizione

1. *Sono aree con utilizzazioni agro-silvo pastorali intensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate.*

2. *In particolare, tali aree comprendono rimboschimenti artificiali a scopi produttivi, oliveti, vigneti, mandorleti, agrumeti e frutteti in genere, coltivazioni miste in aree periurbane, coltivazioni orticole, colture erbacee incluse le risaie, prati sfalciabili irrigui, aree per l'acquicoltura intensiva e semi-intensiva ed altre aree i cui caratteri produttivi dipendono da apporti significativi di energia esterna.*

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

   a) colture arboree specializzate;
   b) impianti boschivi artificiali;
   c) *colture erbacee specializzate;*

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

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

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

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

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

   - *migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola;*
   - *riqualificare i paesaggi agrari;*

- *ridurre le emissioni dannose e la dipendenza energetica;*
- *mitigare o rimuovere i fattori di criticità e di degrado.*

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

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

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricadono gli immobili oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. Regionale. Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'U.T.C. di Osilo, l'immobile 01 ricade parzialmente nelle zone Hg2, Hg3, Rg1 e Rg2 del piano. L'immobile 02, invece, ricade nelle zone Hg3 e Rg1, mentre l'immobile 03 è ricompreso nelle zone Hg2 e Rg1. Mentre, per quanto concerne gli immobili 04, 05 e 06, nel Certificato di Destinazione Urbanistica sopra citato, non vengono menzionate le zone in cui ricadono tali terreni all'interno del P.A.I. A seguito di opportune verifiche svolte dallo scrivente, tali immobili ricadono nella zona Hg0.
Gli articoli che disciplinano le zone sopra citate, i quali verranno analizzati nel seguito del presente capitolo, richiamano ulteriormente altri due articoli, ovvero l'articolo 23 e l'articolo 25, comuni a tutte le zone, di seguito riportati:

Art. 23 - Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica

1. *Nel presente Titolo III sono stabilite norme specifiche per prevenire, attraverso la regolamentazione degli interventi ammissibili, i pericoli idrogeologici e la formazione di nuove condizioni di rischio idrogeologico nel bacino idrografico unico della Regione Sardegna.*
2. *Le disposizioni del presente Titolo III valgono solo nelle aree perimetrate dalla cartografia elencata nell'articolo 3 quali aree con pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1), nonché quali aree con pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1), con le caratteristiche definite nella Relazione Generale, a prescindere dall'esistenza di aree a rischio perimetrate e di condizioni di rischio a carico di persone, beni ed attività vulnerabili.*

3. *Le disposizioni del presente Titolo III si applicano anche alle aree del bacino idrografico unico regionale diverse dalle aree di pericolosità idrogeologica ed espressamente indicate nell'articolo 26.*
4. *Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrate dal PAI gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini delle presenti norme di attuazione sono definiti dall'articolo 31, comma 1, della legge 5.8.1978, n. 457, come riprodotto nell'articolo 3 del DPR 6.6.2001, n. 380, e consistono in:*

   a) *manutenzione ordinaria. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le opere interne di cui all'articolo 15 della LR 11.10.1985, n. 23;*
   b) *manutenzione straordinaria;*
   c) *restauro e risanamento conservativo;*
   d) *ristrutturazione edilizia;*
   e) *ristrutturazione urbanistica.*

5. *Nelle aree di pericolosità idrogeologica le attività antropiche e le utilizzazioni del territorio e delle risorse naturali esistenti alla data di approvazione del PAI continuano a svolgersi compatibilmente con quanto stabilito dalle presenti norme.*
6. *Gli interventi, le opere e le attività ammissibili nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata e media sono effettivamente realizzabili soltanto:*

   a) *se conformi agli strumenti urbanistici vigenti e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge;*

b) subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica di cui agli articoli 24 e 25, nei casi in cui lo studio è espressamente richiesto dai rispettivi articoli prima del provvedimento di approvazione del progetto, tenuto conto dei principi di cui al comma 9. Per gli studi di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica da approvarsi, ai sensi della LR 33/2014, da parte dell'Autorità di bacino, qualora l'area di intervento non sia interessata da tratti tombati di elementi del reticolo idrografico naturale o da elementi idrici significativi appartenenti al reticolo idrografico regionale quali, ad esempio, quelli che sottendono un bacino superiore a 0.3 kmq e/o da fenomeni significativi di dissesto da frana, lo studio di compatibilità può essere sostituito, previo parere dell'Autorità di bacino, da una relazione asseverata dei tecnici incaricati attestante il rispetto delle normativa di settore.

7. *Nel caso di interventi per i quali non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica i proponenti garantiscono comunque che i progetti verifichino le variazioni della risposta idrologica, gli effetti sulla stabilità e l'equilibrio dei versanti e sulla permeabilità delle aree interessate alla realizzazione degli interventi, prevedendo eventuali misure compensative.*

8. *Anche in applicazione dei paragrafi 3.1.a) e 3.1.b) del D.P.C.M. 29.9.1998, nelle aree di pericolosità idrogeologica sono consentiti esclusivamente gli interventi espressamente elencati negli articoli da 27 a 34 e nelle altre disposizioni delle presenti norme, nel rispetto delle condizioni ivi stabilite comprese quelle poste dallo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, ove richiesto. Tutti gli interventi non espressamente elencati sono inammissibili. Divieti speciali sono stabiliti negli articoli: 8, comma 6; 9, comma 2; 14, comma 4; 20, comma 1; 27, comma 3, lettera f.; 27, comma 4; 28, comma 2; 31, comma 4; 32, comma 2; 33, comma 4. Gli altri divieti indicati nelle presenti norme sono normalmente ribaditi a scopo esemplificativo e rafforzativo.*

9. *Allo scopo di impedire l'aggravarsi delle situazioni di pericolosità e di rischio esistenti nelle aree di pericolosità idrogeologica tutti i nuovi interventi previsti dal PAI e consentiti dalle presenti norme devono essere tali da:*

   a) *migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità del regime idraulico del reticolo principale e secondario, non aumentando il rischio di inondazione a valle;*
   b) *migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli attraverso trasformazioni del territorio non compatibili;*
   c) *non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale nè la sistemazione idrogeologica a regime;*
   d) *non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque o con riduzioni significative delle capacità di invasamento delle aree interessate;*

e) limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;

f) favorire quando possibile la formazione di nuove aree esondabili e di nuove aree permeabili;

g) salvaguardare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua e dei versanti;

h) non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;

i) adottare per quanto possibile le tecniche dell'ingegneria naturalistica e quelle a basso impatto ambientale;

l) non incrementare le condizioni di rischio specifico idraulico o da frana degli elementi vulnerabili interessati ad eccezione dell'eventuale incremento sostenibile connesso all'intervento espressamente assentito;

m) assumere adeguate misure di compensazione nei casi in cui sia inevitabile l'incremento sostenibile delle condizioni di rischio o di pericolo associate agli interventi consentiti;

n) garantire condizioni di sicurezza durante l'apertura del cantiere, assicurando che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;

o) garantire coerenza con i piani di protezione civile.

10. I singoli interventi consentiti dai successivi articoli 27, 28, 29, 31, 32 e 33 non possono comportare aumenti di superfici o volumi utili entro e fuori terra ovvero incrementi del carico insediativo che non siano espressamente previsti o non siano direttamente e logicamente connaturati alla tipologia degli interventi ammissibili nelle aree rispettivamente disciplinate e non possono incrementare in modo significativo le zone impermeabili esistenti se non stabilendo idonee misure di mitigazione e compensazione.

11. *In caso di eventuali contrasti tra gli obiettivi degli interventi consentiti dalle presenti norme prevalgono quelli collegati alla tutela dalle inondazioni e alla tutela dalle frane.*
12. *Sono fatte salve e prevalgono sulle presenti norme le disposizioni delle leggi e quelle degli strumenti di gestione del territorio e dei piani di settore in vigore nella Regione Sardegna che prevedono una disciplina più restrittiva di quella stabilita dal PAI per le aree di pericolosità idrogeologica.*
13. *Le costruzioni, le opere, gli impianti, i manufatti oggetto delle presenti norme che siano interessati anche solo in parte dai limiti delle perimetrazioni del PAI riguardanti aree a diversa pericolosità idrogeologica si intendono disciplinati dalle disposizioni più restrittive.*
14. *Nelle ipotesi di sovrapposizione di perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione.*
15. *Nella formazione dei piani di protezione civile le autorità competenti tengono conto della perimetrazione delle aree di pericolosità idrogeologica e delle aree a rischio idrogeologico operata dal PAI. I Comuni indicati negli allegati C e D alle presenti norme predispongono, entro un anno dall'approvazione del PAI, i piani urgenti di emergenza previsti dall'articolo 1, comma 4, del decreto legge n. 180/1998 convertito dalla legge n. 267/1998. I piani urgenti devono essere aggiornati al variare delle condizioni di rischio.*

Art. 25 - Studi di compatibilità geologica e geotecnica

1. *In applicazione dell'articolo 23, comma 6, lettera b., nei casi in cui è espressamente richiesto dalle presenti norme i progetti proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità molto elevata, elevata e media da frana sono accompagnati da uno studio di compatibilità geologica e geotecnica predisposto secondo i criteri indicati nei seguenti commi.*

2. *Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica non sostituisce le valutazioni di impatto ambientale, le valutazioni di incidenza, gli studi di fattibilità, le analisi costi-benefici e gli altri atti istruttori di qualunque tipo richiesti dalle leggi dello Stato e della Regione Sardegna.*

3. *Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica:*
    a) *è firmato da un ingegnere esperto in geotecnica e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;*
    b) *valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;*
    c) *analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dei dissesti attivi o potenziali dell'area interessata;*
    d) *verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;*
    e) *prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.*

4. *Nei casi in cui leggi regionali o norme di piani territoriali e piani di settore della Regione Sardegna subordinino l'approvazione di progetti localizzati in aree di pericolosità da frana alla formazione di studi geomorfologici equivalenti agli studi di compatibilità geologica e geotecnica di cui al presente articolo questi ultimi possono essere sostituiti dai primi a condizione che contengano elementi valutativi di pari livello e che tale equivalenza sia espressamente dichiarata dal Segretario Generale dell'Autorità di Bacino.*

5. *Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica è predisposto secondo i criteri indicati nell'Allegato F alle presenti norme.*

6. *I soggetti pubblici o privati titolari dell'attuazione degli interventi di mitigazione delle condizioni di pericolosità da frana e di rischio geomorfologico sono tenuti a formare e trasmettere alla Regione, al fine di predisporre elementi per le eventuali varianti del PAI di cui all'articolo 37, nuove mappature delle aree pericolose interessate dagli interventi elaborate alla scala della cartografia del PAI e con formati compatibili con il SIT della Regione.*

7. *È attribuita alla competenza dei comuni l'approvazione degli studi di compatibilità idraulica e degli studi di compatibilità geologica e geotecnica di cui alle norme tecniche di attuazione del Piano di assetto idrogeologico (PAI), riferiti a interventi rientranti interamente nell'ambito territoriale comunale, inerenti al patrimonio edilizio pubblico e privato, alle opere infrastrutturali a rete o puntuali, alle opere pubbliche o di interesse pubblico nonché agli interventi inerenti l'attività di ricerca e i prelievi idrici e per la conduzione delle attività agricole, silvocolturali e pastorali.*
   Qualora tali interventi interessino l'ambito territoriale di più comuni, ovvero per tutte le altre tipologie di intervento ed in particolare le opere di mitigazione della pericolosità e del rischio, le opere in alveo e gli attraversamenti dei corsi d'acqua, la competenza all'approvazione degli studi di compatibilità idraulica e di compatibilità geologica e geotecnica è attribuita all'Autorità di bacino di cui alla legge regionale 6 dicembre 2006, n. 19 (Disposizioni in materia di risorse idriche e bacini idrografici).

8. *Laddove le presenti norme prevedano la relazione asseverata, la stessa è redatta e firmata secondo quanto indicato nel comma 3 lett.a).*

IMMOBILE 01

Come sopra analizzato, l'immobile 01 ricade in diverse zone del piano, in particolare nella zona Hg2 – Area con pericolosità da frana media per il 27,83 %, nella zona Hg3 - Area con pericolosità da frana elevata per il 9,77 %, nella zona Rg1 – Area con rischio di frana moderato per il 37,55 %, e nella zona Rg2 – Area con rischio frana medio per lo 0,05 %.

Di seguito si riporta la normativa di riferimento, identificati con gli articoli 32 e33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico:

Art. 32 - Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana (Hg3)

1. *Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità elevata da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 31.*

2. *Nelle aree di pericolosità elevata da frana valgono i divieti generali di cui all'articolo 31, comma 4.*

3. *In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:*

    a) *demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;*
    b) *ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 31, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione;*

c) nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;

d) a realizzazione di volumi interrati accessori agli immobili, purché non impegnino una superficie superiore al doppio della superficie coperta dagli edifici serviti e che gli accessi siano orientati verso valle;

e) la realizzazione di manufatti non rilevanti dal punto di vista edilizio-urbanistico.

4. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d.

Art. 33 - Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità media da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata ed elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 31 e 32.

2. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia;

b) gli ampliamenti e le nuove costruzioni nei lotti interclusi dei centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971;

c) gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree libere di frangia dei centri edificati, con esclusione delle sole aree situate a monte delle costruzioni esistenti alle quote più alte dei versanti esposti alle frane;

d) i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;

e) i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana;

f) in tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica, i recuperi a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi;

g) la realizzazione di fabbricati e impianti delle aziende agricole, pastorali e selvicolturali, nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti per le zone agricole;

h) l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;

i) gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi.

3. *In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità media da frana sono inoltre consentiti esclusivamente:*

   a) *gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici;*
   b) *l'adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti;*
   c) *gli interventi di edilizia cimiteriale.*

3. *Bis. All'interno delle aree estrattive, è inoltre consentito, negli ampliamenti e nelle nuove realizzazioni di impianti di lavorazione degli sfridi delle attività estrattive, anche il trattamento, smaltimento e recupero dei rifiuti derivanti da prospezione, estrazione da miniera o cava, nonché del trattamento fisico o chimico di minerali (CER 01) e dei rifiuti da costruzione e demolizione (CER 17).*

4. *Nelle aree di pericolosità media da frana resta comunque sempre vietato realizzare nuovi impianti di trattamento, smaltimento e recupero dei rifiuti. Tale divieto non opera per gli impianti di cui al precedente comma 3bis.*

5. *Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25:*

   a) *è richiesto per gli interventi di cui al comma 2 lettere a., b., c., e., g., h., i. Per gli interventi di cui al comma 2 lettera d., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità e entità dell'intervento;*
   b) *è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c;*
   c) *è richiesto per gli interventi di cui al comma 3 bis.*

6. *Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità media da frana, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in matteria di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".*

IMMOBILE 02

Come sopra analizzato, l'immobile 02 ricade nella zona Hg3 – Area con pericolosità da frana elevata per lo 0,65 %, e nella zona Rg1 – Area con rischio di frana moderato per lo 0,65 %. Di seguito si riporta la normativa di riferimento, identificata con l'articolo 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico:

Art. 32 - Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana (Hg3)

1. *Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità elevata da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 31.*

2. *Nelle aree di pericolosità elevata da frana valgono i divieti generali di cui all'articolo 31, comma 4.*

3. *In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:*

   a) *demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;*
   b) *ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 31, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione;*
   c) *nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;*

d) a realizzazione di volumi interrati accessori agli immobili, purché non impegnino una superficie superiore al doppio della superficie coperta dagli edifici serviti e che gli accessi siano orientati verso valle;

e) la realizzazione di manufatti non rilevanti dal punto di vista edilizio-urbanistico.

4. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d.

IMMOBILE 03

Come sopra analizzato, l'immobile 03 ricade nella zona Hg2 – Area con pericolosità da frana media per il 100 %, e nella zona Rg1 – Area con rischio di frana moderato, per il 10 %. Di seguito si riporta la normativa di riferimento, identificata con l'articolo 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico:

Art. 33 - Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2)

1. *Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità media da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata ed elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 31 e 32.*

2. *In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:*
   a) *gli interventi di ristrutturazione edilizia;*
   b) *gli ampliamenti e le nuove costruzioni nei lotti interclusi dei centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971;*
   c) *gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree libere di frangia dei centri edificati, con esclusione delle sole aree situate a monte delle costruzioni esistenti alle quote più alte dei versanti esposti alle frane;*
   d) *i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;*

e) i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana;

f) in tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica, i recuperi a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi;

g) la realizzazione di fabbricati e impianti delle aziende agricole, pastorali e selvicolturali, nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti per le zone agricole;

h) l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;

i) gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi.

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità media da frana sono inoltre consentiti esclusivamente:

a) gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici;

b) l'adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti;

c) gli interventi di edilizia cimiteriale.

3. *Bis. All'interno delle aree estrattive, è inoltre consentito, negli ampliamenti e nelle nuove realizzazioni di impianti di lavorazione degli sfridi delle attività estrattive, anche il trattamento, smaltimento e recupero dei rifiuti derivanti da prospezione, estrazione da miniera o cava, nonché del trattamento fisico o chimico di minerali (CER 01) e dei rifiuti da costruzione e demolizione (CER 17).*

4. *Nelle aree di pericolosità media da frana resta comunque sempre vietato realizzare nuovi impianti di trattamento, smaltimento e recupero dei rifiuti. Tale divieto non opera per gli impianti di cui al precedente comma 3bis.*

5. *Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25:*

   a) è richiesto per gli interventi di cui al comma 2 lettere a., b., c., e., g., h., i. Per gli interventi di cui al comma 2 lettera d., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità e entità dell'intervento;
   b) è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c;
   c) è richiesto per gli interventi di cui al comma 3 bis.

6. *Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità media da frana, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in matteria di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".*

IMMOBILI 04, 05, 06

Come sopra analizzato, gli immobili 04, 05 e 06 ricadono nella zona Hg0 – Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0).

Identificazione dei beni

Come anticipato in precedenza, la presente relazione di perizia riguarda esclusivamente il gruppo di terreni ubicati nell'agro del Comune di Osilo (SS), ricompresi nel più ampio patrimonio in capo alla procedura fallimentare in oggetto.
I terreni in oggetto risultano catastalmente intestati alla Fondazione Onlus "[redacted]", con sede in Sassari, CF [redacted], P.IVA [redacted]
Nel seguito si riporta l'elenco dei sei immobili oggetto della presente analisi, completo di tutti i dati catastali, ai quali è stato precedentemente assegnato un identificativo numerico. Si precisa, inoltre, che tale numerazione verrà mantenuta per tutti gli allegati a corredo dalla presente trattazione.

- **Immobile 01**: costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 45, Particella 2, Superficie totale 23.081,00 mq, Reddito dominicale € 37,07, Reddito agrario € 37,07. Tale Particella risulta divisa in due porzioni:

  - Porzione AA: Superficie 10.267,00 mq, Reddito dominicale € 10,60, Reddito agrario € 10,60, Qualità Seminativo, Classe 5;
  - Porzione AB: Superficie 12.814,00 mq, Reddito dominicale € 26,47, Reddito agrario € 26,47, Qualità Pascolo, Classe 2;

- **Immobile 02**: costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 87, Particella 28, Superficie 5.459,00 mq, Reddito dominicale € 14,10, Reddito agrario € 9,87, Qualità Seminativo, Classe 3;

- **Immobile 03**: costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 87, Particella 65, Superficie 17.781,00 mq, Reddito dominicale € 45,92, Reddito agrario € 32,14, Qualità Seminativo, Classe 3;

- **Immobile 04**: costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 88, Particella 22, Superficie 1.884,00 mq, Reddito dominicale € 7,78, Reddito agrario € 7,78, Qualità Vigneto, Classe 3;

- **Immobile 05**: costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 72, Particella 200, Superficie 74,00 mq, Reddito dominicale € 0,32, Reddito agrario € 0,15, Qualità Seminativo, Classe 1;

- **Immobile 06**: costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 72, Particella 202, Superficie 6.689,00 mq, Reddito dominicale € 29,36, Reddito agrario € 13,82, Qualità Seminativo, Classe 1;

Per ogni doveroso approfondimento circa quanto sopra schematicamente riassunto, lo scrivente rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato B – Documentazione catastale.
Si precisa ulteriormente che tali definizioni verranno mantenute in tutti gli allegati di supporto alla relazione di riferimento per il presente allegato.

Individuazione dei beni mediante confini catastali

Nel presente capitolo, lo scrivente intende fornire una puntuale individuazione dei terreni in oggetto, mediante l'identificazione dei confini catastali. Tale approfondimento deriva delle ispezioni catastali svolte durante le operazioni peritali e dalle analisi delle mappe censuarie.

Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia, come anticipato in precedenza, risultano ubicati nell'agro di Osilo (SS) e corrispondono ad una parte dell'intero patrimonio immobiliare in capo alla fondazione fallita, ovvero la Fondazione Onlus "[redacted]", con sede in Sassari, CF [redacted] P.IVA [redacted].

Si precisa che ciascun immobile oggetto del presente studio possiede un proprio identificativo catastale, come riportato dettagliatamente nel paragrafo precedente. Di seguito verranno ricostruiti i confini catastali al N.C.T. del Comune di Osilo (SS), relativi alla particella con la quale si individua ogni singolo terreno in oggetto, ricompreso nel patrimonio immobiliare della fondazione fallita.

Per ogni doveroso approfondimento catastale, si rimanda alla consultazione dell'Allegato B – Documentazione catastale.

Immobile 01:

L'immobile 01 è un terreno ubicato nell'agro di Osilo (SS), risulta censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 45, Particella 2, e ha una superficie catastale pari a 23.081,00 mq. Tali dati catastali sono consultabili nell'Allegato B.01, ricompreso nel più ampio Allegato B – Documentazione catastale. Rispetto al centro cittadino di Osilo, (SS), il terreno in oggetto dista in linea d'aria tra i 3 e i 3,5 km circa, ed è posizionato a Nord/Ovest rispetto al paese, in direzione Sennori (SS). L'immobile in oggetto confina a Nord/Est prevalentemente con la Particella 3 e in parte con la Particella 4, entrambe del medesimo Foglio 45.

Si precisa inoltre che tra l'immobile 01 identificato con la Particella 2, e la Particella 3 confinante, è presente una piccola strada sterrata, la quale consente l'accesso al lotto in oggetto e ad altri lotti retrostanti. Nel lato Sud/Est, invece, confina con la Particella 18 sempre del Foglio 45. Mentre dal lato Sud al lato Ovest, confina con la Particella 56 del medesimo Foglio.

Il lato orientato a Nord – Nord/Ovest, invece, coincide con la parte terminale del Foglio 45, e confina con la strada vicinale che circonda la zona, la quale ricade nel Foglio adiacente 34, sempre relativo al N.C.T. del Comune di Osilo (SS).

Immobile 02:

L'immobile 02 è un terreno ubicato nell'agro di Osilo (SS), risulta censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 87, Particella 28, e ha una superficie catastale pari a 5.459,00 mq. Tali dati catastali sono consultabili nell'Allegato B.02, ricompreso nel più ampio Allegato B – Documentazione catastale. Il terreno è posizionato nella periferia di Osilo (SS), in direzione Sud/Est rispetto al centro cittadino. L'immobile in oggetto confina a Nord/Ovest con il viale Sant'Antonio, mentre a Sud/Ovest e a Sud/Est confina con la Particella 48 sempre del Foglio 87. Il lato orientato a Nord/Est, invece, coincide con la parte terminale del Foglio 87 e per tale motivo confina con una piccola strada, la quale ricade nel Foglio adiacente 72, sempre relativo al N.C.T. del Comune di Osilo (SS).

Immobile 03:

L'immobile 03 è un terreno ubicato nell'agro di Osilo (SS), risulta censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 87, Particella 65, e ha una superficie catastale pari a 17.781,00 mq. Tali dati catastali sono consultabili nell'Allegato B.03, ricompreso nel più ampio Allegato B – Documentazione catastale. Il terreno è posizionato nella periferia di Osilo (SS), in direzione Sud rispetto al centro cittadino, dal quale dista meno di un km circa in linea d'aria.

L'immobile in oggetto si trova grossomodo in posizione centrale tra il Viale Sant'Antonio e la SS 127 Settentrionale Sarda. Confina a Sud/Est con una strada vicinale, mentre nel lato Sud/Ovest confina con le Particelle 78 e 79 del Foglio 87. Nel lato Nord, invece, confina con le Particelle 42 e 233, mentre a Nord/Est confina con la Particella 46. Si precisa che le particelle sopra citate sono relative al Foglio 87 censito nel N.C.T. del Comune di Osilo (SS).

Immobile 04:

L'immobile 04 è un terreno ubicato nell'agro di Osilo (SS), risulta censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 88, Particella 22, e ha una superficie catastale pari a 1.884,00 mq. Tali dati catastali sono consultabili nell'Allegato B.04, ricompreso nel più ampio Allegato B – Documentazione catastale. Rispetto al centro cittadino di Osilo, (SS), il terreno in oggetto dista in linea d'aria tra 1,5 e 2 km circa, ed è posizionato a Sud – Sud/Est rispetto al paese. L'immobile in oggetto confina a Nord/Ovest con la Particella 134, mentre a Sud/Est confina con la Particella 21, entrambe relative al Foglio 88. Nel lato Nord/Est, invece, confina con le Particelle 216 e 218, mentre nel lato Sud/Ovest confina con la Particella 199 sempre del medesimo Foglio 88.

Immobile 05:

L'immobile 05 è un terreno ubicato nell'agro di Osilo (SS), risulta censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 72, Particella 200, e ha una superficie catastale pari a 74,00 mq. Tali dati catastali sono consultabili nell'Allegato B.05, ricompreso nel più ampio Allegato B – Documentazione catastale. Rispetto al centro cittadino di Osilo, (SS), il terreno in oggetto dista in linea d'aria circa 1 km, ed è posizionato a Nord/Est rispetto al paese, non distante dalla linea ferroviaria. L'immobile in oggetto confina a Nord/Ovest con la Particella 7, mentre a Nord/Est confina con la Particella 199, entrambe relative al Foglio 72.

Nel lato Sud, invece, confina con la Particella 202 sempre del medesimo Foglio 88, la quale risulta ricompresa nel gruppo di immobili oggetto della presente relazione di perizia. Tali Particelle, ovvero la 200 e la 202, risultano separate da un piccolo corso d'acqua.

Immobile 06:

L'immobile 06 è un terreno ubicato nell'agro di Osilo (SS), risulta censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 72, Particella 202, e ha una superficie catastale pari a 6.689,00 mq. Tali dati catastali sono consultabili nell'Allegato B.06, ricompreso nel più ampio Allegato B – Documentazione catastale. Rispetto al centro cittadino di Osilo, (SS), il terreno in oggetto dista in linea d'aria meno di 1 km circa, ed è posizionato a Nord/Est rispetto al paese, non distante dalla linea ferroviaria. L'immobile in oggetto confina a Nord/Ovest con la Particella 8, mentre a Nord/Est confina con la Particella 199, entrambe relative al Foglio 72. Nel lato Sud/Ovest, invece, confina con la Particella 25 del Foglio 72, mentre nel lato Sud/Est confina con la Particella 26 del medesimo Foglio. Infine, nel lato Nord confina con la Particella 200 sempre del Foglio 88, la quale risulta ricompresa nel gruppo di immobili oggetto della presente relazione di perizia. Tali Particelle, ovvero la 200 e la 202, risultano separate da un piccolo corso d'acqua.

Storia catastale degli immobili

Attraverso opportune ricerche e ispezioni ipotecarie operate presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari, Ufficio del Catasto e presso l'Ufficio dei registri Immobiliari di Sassari (v. Allegato B – Documentazione catastale e Allegato E – Ispezioni ipotecarie), lo scrivente ha potuto ricostruire la storia catastale e il successivo excursus ipotecario degli immobili oggetto di perizia. A tale proposito si evidenzia come i terreni oggetto del presente studio non sono stati oggetto di variazioni catastali successive alla prima costituzione. Tale analisi sarà estremamente utile per delineare la storia ipotecaria. Quest'ultima sarà direttamente riportata all'interno della relazione generale. Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia hanno dunque avuto una storia catastale lineare, come di seguito riassunto per semplicità espositiva. I dati sotto riportati sono riferiti al N.C.T. del Comune di Osilo (SS).

Immobile 01

Storia dell'immobile:

- Identificato al **Foglio 45 – Particella 2** dall'impianto ad oggi;

Storia degli intestati dell'immobile:

- Dall'impianto al 23/04/1973 intestato a Bagedda Sanna Caterina; Fu Antonio Mar Cambilargi. (diritto da verificare);
- Dal 23/04/1973 intestato alla [redacted] con sede in Sassari, C.F. [redacted] Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 derivante da Denunzia nei passaggi per causa di morte del 23/04/1973. Registrazione Volume 810 n. 93 registrato in data 24/01/1980 - Voltura n. 102880 in atti dal 22/05/1991.

Immobile 02

Storia dell'immobile:

- Identificato al **Foglio 87 – Particella 28** dall'impianto ad oggi;

Storia degli intestati dell'immobile:

- Dall'impianto al 07/08/1970 intestato a:
  Bagedda Caterina, nata a Osilo (SS), diritto di usufrutto per 1/2;
  Cambilargiu Antonio, nato a Osilo (SS), diritto di proprietà.
- Dal 07/08/1970 al 12/01/1973 intestato a:
  Bagedda Caterina, nata a Osilo (SS) il 29/07/1888, diritto di proprietà per 1/2 e usufruttuaria per 1/4 (da verificare);
  Cambilargiu Antonio, nato a Osilo (SS) il 23/11/1928, diritto di proprietà per 1/2;
  Derivante da Denunzia nei passaggi per causa di morte del 07/08/1970. Registrazione Volume 810 n. 91 registrato in data 24/01/1980 - Voltura n. 102580 in atti dal 22/05/1991.
- Dal 12/01/1973 al 23/04/1973 intestato a Bagedda Caterina, nata a Osilo (SS) il 29/07/1888, (diritto da verificare), derivante da Denunzia nei passaggi per causa di morte del 12/01/1973. Registrazione Volume 810 n. 92 registrato in data 24/01/1980 - Voltura n. 102680 in atti dal 22/05/1991.
- Dal 23/04/1973 intestato alla [redacted], con sede in Sassari, C.F. [redacted] Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 derivante da Denunzia nei passaggi per causa di morte del 23/04/1973. Registrazione Volume 810 n. 93 registrato in data 24/01/1980 - Voltura n. 102880 in atti dal 22/05/1991.

Immobile 03

Storia dell'immobile:

- Identificato al **Foglio 87 – Particella 65** dall'impianto ad oggi;

Storia degli intestati dell'immobile:

- Dall'impianto al 07/08/1970 intestato a:
  Bagedda Caterina, nata a Osilo (SS), diritto di usufrutto per 1/2;
  Cambilargiu Antonio, nato a Osilo (SS), diritto di proprietà.
- Dal 07/08/1970 al 12/01/1973 intestato a:
  Bagedda Caterina, nata a Osilo (SS) il 29/07/1888, diritto di proprietà per 1/2 e usufruttuaria per 1/4 (da verificare);
  Cambilargiu Antonio, nato a Osilo (SS) il 23/11/1928, diritto di proprietà per 1/2;
  Derivante da Denunzia nei passaggi per causa di morte del 07/08/1970. Registrazione Volume 810 n. 91 registrato in data 24/01/1980 - Voltura n. 102580 in atti dal 22/05/1991.
- Dal 12/01/1973 al 23/04/1973 intestato a Bagedda Caterina, nata a Osilo (SS) il 29/07/1888, (diritto da verificare), derivante da Denunzia nei passaggi per causa di morte del 12/01/1973. Registrazione Volume 810 n. 92 registrato in data 24/01/1980 - Voltura n. 102680 in atti dal 22/05/1991.
- Dal 23/04/1973 intestato alla [redacted] con sede in Sassari, C.F. [redacted]; Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 derivante da Denunzia nei passaggi per causa di morte del 23/04/1973. Registrazione Volume 810 n. 93 registrato in data 24/01/1980 - Voltura n. 102880 in atti dal 22/05/1991.

Immobile 04

Storia dell'immobile:

- Identificato al **Foglio 88 – Particella 22** dall'impianto ad oggi;

Storia degli intestati dell'immobile:

- Dall'impianto al 23/04/1973 intestato a Satta Salvatore, nato a Osilo (SS), (diritto da verificare);
- Dal 23/04/1973 intestato alla [redacted]A, con sede in Sassari, C.F. [redacted] Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 derivante da Denunzia nei passaggi per causa di morte del 23/04/1973. Registrazione Volume 810 n. 93 registrato in data 24/01/1980 - Voltura n. 1028.1/1980 in atti dal 25/09/1996.

Immobile 05

Storia dell'immobile:

- Identificato al **Foglio 72 – Particella 200** dall'impianto ad oggi;

Storia degli intestati dell'immobile:

- Dall'impianto al 23/04/1973 intestato a Bagedda Sanna Caterina; Fu Antonio Mar Cambilargi. (diritto da verificare);
- Dal 23/04/1973 al 23/09/1980 intestato alla [redacted], con sede in Sassari, C.F. [redacted] (diritto da verificare), derivante da Denunzia nei passaggi per causa di morte del 23/04/1973. Registrazione Volume 810 n. 93 registrato in data 24/01/1980 - Voltura n. 102880 in atti dal 22/05/1991.

- Dal 23/09/1980 al 02/04/1981 intestato a:

  Carta Lucia, nata a Sagama (OR) il 25/04/1937, C.F. CRTLCU37D65H661K, collegato al C.F. CRTLCU37D65L006J, (diritto da verificare), coniuge proprietario in comunione legale;

  Pilo Gavino, nato a Osilo (SS) il 20/12/1928, C.F. PLIGVN28T20G156O, (diritto da verificare), coniuge proprietario in comunione legale;

  Derivante da Atto del 23/09/1980 Pubblico ufficiale GAROFALO Sede THIESI (SS) Repertorio n. 7757. Registrazione n. 5218 in data 03/10/1980 - Voltura n. 631481 in atti dal 22/05/1991.
- Dal 02/04/1981 intestato alla [redacted], con sede in Sassari, C.F. [redacted], Diritto di proprietà per 1000/1000, derivante da Atto del 02/04/1981 Pubblico ufficiale GAETANO PORQUEDDU Sede SASSARI (SS) Repertorio n. 9689. Registrazione n. 2494 in data 17/04/1981 - Voltura n. 177889 in atti dal 22/05/1991.

Immobile 06

Storia dell'immobile:

- Identificato al **Foglio 72 – Particella 202** dall'impianto ad oggi;

Storia degli intestati dell'immobile:

- Dall'impianto al 23/04/1973 intestato a Bagedda Sanna Caterina; Fu Antonio Mar Cambilargi. (diritto da verificare);
- Dal 23/04/1973 al 23/09/1980 intestato alla [redacted], con sede in Sassari, C.F. [redacted]1; (diritto da verificare), derivante da Denunzia nei passaggi per causa di morte del 23/04/1973. Registrazione Volume 810 n. 93 registrato in data 24/01/1980 - Voltura n. 102880 in atti dal 22/05/1991.

- Dal 23/09/1980 al 02/04/1981 intestato a:

  Carta Lucia, nata a Sagama (OR) il 25/04/1937, C.F. CRTLCU37D65H661K, collegato al C.F. CRTLCU37D65L006J, (diritto da verificare), coniuge proprietario in comunione legale;

  Pilo Gavino, nato a Osilo (SS) il 20/12/1928, C.F. PLIGVN28T20G156O, (diritto da verificare), coniuge proprietario in comunione legale;

  Derivante da Atto del 23/09/1980 Pubblico ufficiale GAROFALO Sede THIESI (SS) Repertorio n. 7757. Registrazione n. 5218 in data 03/10/1980 - Voltura n. 631481 in atti dal 22/05/1991.
- Dal 02/04/1981 intestato alla [redacted], con sede in Sassari, C.F. [redacted] Diritto di proprietà per 1000/1000, derivante da Atto del 02/04/1981 Pubblico ufficiale GAETANO PORQUEDDU Sede SASSARI (SS) Repertorio n. 9689. Registrazione n. 2494 in data 17/04/1981 - Voltura n. 177889 in atti dal 22/05/1991.

Per ogni doveroso approfondimento circa quanto sopra schematicamente riassunto, lo scrivente rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato B – Documentazione catastale. Ognuno dei suddetti riferimenti catastali dei vari immobili è stato oggetto di ispezione ipotecaria. Tutte le note di trascrizione sono completamente riportate all'interno dell'Allegato E – Ispezioni ipotecarie, nonché nella relazione generale.

ING. GIANMARCO PILO
VIA DEI CONVERSI N°1
09129 CAGLIARI
TEL. 070/4636270
e-mail: gianmarco.pilo@tin.it

Stato di possesso degli immobili

Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia, anche a causa delle caratteristiche intrinseche e secondo le verifiche compiute da parte dello scrivente all'interno delle operazioni peritali, risultano essere tendenzialmente e nella gran parte liberi. Non si esclude, però, l'utilizzo abusivo saltuario o continuativo da parte di soggetti terzi attualmente non identificati e non identificabili, per l'attività di pascolo del bestiame, soprattutto nei terreni con una giacitura maggiormente regolare. Alcuni appezzamenti di terreno, in passato, furono gravati da contratti d'uso agrario rinnovati negli anni, ora presumibilmente non più validi, ma al momento non si hanno ulteriori elementi e informazioni certe, utili per tali eventuali valutazioni. Nel merito di tale tematica lo scrivente ha richiesto supporto ai delegati della ditta fallita durante le operazioni peritali svolte nel complesso edilizio principale ed ubicato a Sassari, non ricevendo elementi sostanziali in grado di chiarire quanto sopra rappresentato. Lo scrivente resta a completa disposizione della Curatela e del Giudice Delegato, per qualsiasi approfondimento si ritenga necessario. Si rimanda, inoltre, alla consultazione dell'Allegato G – Documentazione amministrativa, all'interno del quale sono stati inseriti i documenti reperiti durante le operazioni peritali, in riferimento a tale argomento, quali alcune perizie di stima risalenti a circa vent'anni orsono ed ulteriori documenti di varia natura. Anche tale documentazione è stata analizzata da parte dello scrivente all'interno delle operazioni peritali.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea il fatto che tali terreni risultano prevalentemente tutti recintati, e in alcuni si è potuto notare un cancello ben organizzato e presumibilmente saltuariamente utilizzato. Mentre in altri terreni, come sopra anticipato, sono stati notati degli animali al pascolo.

Per ogni doveroso approfondimento circa lo stato reale dei luoghi, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Presenza di gravami

Lo scrivente ha condotto opportune indagini finalizzate alla verifica relativa alla presenza di eventuali gravami sugli immobili oggetto della presente relazione di perizia. A tale proposito è stata svolta un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico). La ricognizione di tali banche dati non ha fornito la possibilità di analizzare nel dettaglio l'elenco dei terreni, gravati da uso civico, specifico per il Comune di Osilo (SS). Si precisa che la banca dati di riferimento presente sul sito della Regione Sardegna non ha fornito l'elenco richiesto, in merito alla ricerca eseguita.
Pertanto, allo stato attuale non è possibile stabilire se gli immobili oggetto della presente relazione di perizia siano gravati o meno da censo, livello o uso civico.
Lo scrivente resta a disposizione per qualsiasi successivo approfondimento si renda necessario in tale senso, fermo restando la futura funzionalità della banca dati sopra citata.

Vincoli di natura condominiale

Lo scrivente ha reperito all'interno delle operazioni peritali le informazioni necessarie al fine di stabilire l'eventuale presenza di vincoli condominiali gravanti nei terreni oggetto della presente relazione di perizia.
Allo stato attuale non risultano formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sui beni oggetto della presente relazione di perizia.

Storia amministrativa e urbanistica degli immobili

Le ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Sassari hanno consentito di reperire le visure catastali e gli estratti di mappa catastali dei terreni in oggetto. In tale maniera è stato possibile valutare la presenza di eventuali difformità tra quanto depositato in catasto e quanto effettivamente presente sui luoghi. Dalle analisi condotte, anche mediante la sovrapposizione tra le mappe catastali e le immagini satellitari dell'area interessata, è scaturito come l'estensione dei sei appezzamenti di terreno sia sostanzialmente equivalente con quella indicata nella documentazione catastale. Nonostante ciò, si precisa il fatto che lo scrivente non ha effettuano alcun rilievo topografico dei terreni oggetto del presente studio, pertanto non si ha la certezza assoluta che la superficie indicata nelle visure catastali, corrisponda esattamente con lo stato reale. A tale proposito si sottolinea inoltre che le Tavole ricomprese all'interno dell'Allegato F – Planimetrie degli immobili, dalle quali scaturisce la superficie commerciale degli immobili per la loro stima, sono state redatte proprio con l'ausilio della documentazione catastale, ovvero con le superfici reperite in visura e la sagoma dei terreni identificata dagli estratti di mappa.

Non è stato necessario eseguire l'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Osilo (SS) in quanto, nei sei lotti di terreno oggetto della presente relazione di perizia, non è presente alcun fabbricato.

A tale proposito si sottolinea come lo scrivente ha inviato all' U.T.C. di Osilo la richiesta di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo a tutti e sei i terreni in oggetto, il quale, una volta ottenuto, è stato riportato all'interno dell'Allegato C – Certificato di Destinazione Urbanistica, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Valutazioni immobiliari

Nel presente paragrafo verranno analizzate tutte le qualità dimensionali e peculiari dei lotti di terreno oggetto della presente relazione di perizia, che concorrono a formarne il valore ai prezzi vigenti di mercato.

Tutte le quantità, i dati ed i riferimenti di seguito elencati sono stati ricavati dalle analisi documentali svolte dallo scrivente durante le operazioni peritali.

Si precisa ulteriormente come cinque dei terreni in oggetto ricadono interamente nella zona urbanistica omogenea E – Area agricola, mentre uno ricade nella zona omogenea F – Area turistica, come verificabile dalla precedente analisi urbanistica e dal Certificato di Destinazione Urbanistica, consultabile all'interno dell'Allegato B – Certificato di Destinazione Urbanistica. Gli appezzamenti di terreno sono completamente liberi da qualsiasi fabbricato, e per tale motivo non verrà strutturata alcuna analisi finalizzata all'individuazione di eventuali abusi. Tutte queste caratteristiche verranno ampiamente tenute in considerazione in fase di stima.

I terreni in oggetto risultano catastalmente intestati alla Fondazione Onlus "[redacted]", con sede in Sassari, CF [redacted] P.IVA [redacted]7. Nel seguito si riporta l'elenco dei sei immobili oggetto di stima:

- **Immobile 01**: censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 45, Particella 2, Superficie 23.081,00 mq;

- **Immobile 02**: censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 87, Particella 28, Superficie 5.459,00 mq;

- **Immobile 03**: censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 87, Particella 65, Superficie 17.781,00 mq;

- **Immobile 04**: censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 88, Particella 22, Superficie 1.884,00 mq;

- **Immobile 05**: censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 72, Particella 200, Superficie 74,00 mq.

- **Immobile 06**: censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 72, Particella 202, Superficie 6.689,00 mq;

Per ognuno degli immobili oggetto del presente studio verranno nel seguito riportati i sotto paragrafi, riguardanti:

- una descrizione del lotto comprensiva dell'analisi dello stato conservativo;

- un sotto paragrafo in cui verrà definito il calcolo della superficie commerciale;

- un sotto paragrafo in cui verrà effettuata la stima del valore del terreno ai prezzi vigenti di mercato comprensiva del metodo e delle analisi adottate per tale scopo.

Descrizione dell'immobile 01

Il lotto di terreno oggetto di stima risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Osilo (SS) al Foglio 45, Particella 2, e si estende per una superficie pari a 23.081,00 mq, così come è emerso dalle ispezioni catastali condotte dallo scrivente. Come sottolineato nelle pagine precedenti, il terreno risulta completamente libero da fabbricati, ha una vocazione prevalentemente destinata a pascolo, se pur parzialmente dotato di arbusti assimilabili alla tipica vegetazione della zona. Non è da escludere un utilizzo abusivo del fondo da parte di soggetto terzo attualmente non identificato. Il lotto di terreno ricade interamente nella zona urbanistica omogenea E – Area agricola, pertanto con un bassissimo indice fondiario e strettamente connesso alla realizzazione di opere relative allo svolgimento di attività agricole e zootecniche, come si evince dal C.D.U. rilasciato dall'U.T.C. di Osilo e riportato all'interno dell'Allegato C – Certificato di Destinazione Urbanistica. Vista la sua conformazione naturale, è inoltre difficoltoso l'utilizzo del fondo in oggetto per l'esercizio agricolo. Una eventuale trasformazione della sua attuale vocazione risulta decisamente non vantaggiosa a livello economico, valutando l'investimento necessario e il ritorno economico che si avrebbe successivamente, considerati inoltre molteplici fattori, quali ad esempio la particolare ubicazione all'interno del territorio regionale, la quale risulta piuttosto distante dalle principali arterie di collegamento, necessarie per il trasporto e lo smercio delle materie prodotte. Rispetto al centro cittadino di Osilo, (SS), il terreno in oggetto dista in linea d'aria tra i 3 e i 3,5 km circa, ed è posizionato a Nord/Ovest rispetto al paese, in direzione Sennori (SS), ed è raggiungibile mediante una piccola strada vicinale sterrata di campagna che circonda la zona. Ha una forma planimetrica irregolare, una giacitura piuttosto regolare, e risulta grossomodo recintato in quasi tutto il perimetro, mediante l'alternanza di rete metallica, muretti in pietra e arbusti, che ne delimitano il confine. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dei vari Allegati redatti dallo scrivente a supporto della presente relazione di perizia, in particolare dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Descrizione dell'immobile 02

Il lotto di terreno oggetto di stima risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Osilo (SS) al Foglio 87, Particella 28, e si estende per una superficie pari a 5.459,00 mq, così come è emerso dalle ispezioni catastali condotte dallo scrivente. Come sottolineato nelle pagine precedenti, il terreno risulta completamente libero da fabbricati, ha una vocazione prevalentemente destinata a pascolo, se pur dotato di arbusti assimilabili alla tipica vegetazione della zona. Non è da escludere un utilizzo abusivo del fondo da parte di soggetto terzo attualmente non identificato. Il lotto di terreno ricade interamente nella zona urbanistica omogenea F – Area turistica, pertanto con importanti vincoli sull'eventuale edificazione, concessa eventualmente solo mediante la stesura di un Piano Particolareggiato, e prevalentemente in determinate circostanze, come si evince dal C.D.U. rilasciato dall'U.T.C. di Osilo e riportato all'interno dell'Allegato C – Certificato di Destinazione Urbanistica al quale si rimanda per maggiori approfondimenti. Vista la sua conformazione naturale, è inoltre difficoltoso l'utilizzo del fondo in oggetto per l'esercizio agricolo. Una eventuale trasformazione della sua attuale vocazione risulta decisamente non vantaggiosa a livello economico, valutando l'investimento necessario e il ritorno economico che si avrebbe successivamente, considerati inoltre molteplici fattori, quali ad esempio la particolare ubicazione all'interno del territorio regionale, la quale risulta piuttosto distante dalle principali arterie di collegamento, necessarie per il trasporto e lo smercio delle materie prodotte. Il terreno è posizionato nella periferia di Osilo (SS), in direzione Sud/Est rispetto al centro cittadino, raggiungibile mediante il viale Sant'Antonio. Ha una forma planimetrica e una giacitura irregolare, e risulta grossomodo recintato in quasi tutto il perimetro. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dei vari Allegati redatti dallo scrivente a supporto della presente relazione di perizia, in particolare dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Descrizione dell'immobile 03

Il lotto di terreno oggetto di stima risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Osilo (SS) al Foglio 87, Particella 65, e si estende per una superficie pari a 17.781,00 mq, così come è emerso dalle ispezioni catastali condotte dallo scrivente. Come sottolineato nelle pagine precedenti, il terreno risulta completamente libero da fabbricati, ha una vocazione prevalentemente destinata a pascolo, se pur dotato di arbusti assimilabili alla tipica vegetazione della zona. Non è da escludere un utilizzo abusivo del fondo da parte di soggetto terzo attualmente non identificato. Il lotto di terreno ricade interamente nella zona urbanistica omogenea E – Area agricola, pertanto con un bassissimo indice fondiario e strettamente connesso alla realizzazione di opere relative allo svolgimento di attività agricole e zootecniche, come si evince dal C.D.U. rilasciato dall'U.T.C. di Osilo e riportato all'interno dell'Allegato C – Certificato di Destinazione Urbanistica. Vista la sua conformazione naturale, è inoltre difficoltoso l'utilizzo del fondo in oggetto per l'esercizio agricolo. Una eventuale trasformazione della sua attuale vocazione risulta decisamente non vantaggiosa a livello economico, valutando l'investimento necessario e il ritorno economico che si avrebbe successivamente, considerati inoltre molteplici fattori, quali ad esempio la particolare ubicazione all'interno del territorio regionale, la quale risulta piuttosto distante dalle principali arterie di collegamento, necessarie per il trasporto e lo smercio delle materie prodotte. Rispetto al centro cittadino di Osilo, (SS), il terreno dista meno di un km circa in linea d'aria, è posizionato in periferia, in direzione Sud rispetto al paese, ed è raggiungibile mediante una piccola strada vicinale sterrata di campagna che circonda la zona. Ha una forma planimetrica e una giacitura irregolare, e risulta grossomodo recintato in quasi tutto il perimetro. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dei vari Allegati redatti dallo scrivente a supporto della presente relazione di perizia, in particolare dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Descrizione dell'immobile 04

Il lotto di terreno oggetto di stima risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Osilo (SS) al Foglio 88, Particella 22, e si estende per una superficie pari a 1.884,00 mq, così come è emerso dalle ispezioni catastali condotte dallo scrivente. Come sottolineato nelle pagine precedenti, il terreno risulta completamente libero da fabbricati, ha una vocazione prevalentemente destinata a pascolo, se pur parzialmente dotato di arbusti assimilabili alla tipica vegetazione della zona. Non è da escludere un utilizzo abusivo del fondo da parte di soggetto terzo attualmente non identificato. Il lotto di terreno ricade interamente nella zona urbanistica omogenea E – Area agricola, pertanto con un bassissimo indice fondiario e strettamente connesso alla realizzazione di opere relative allo svolgimento di attività agricole e zootecniche, come si evince dal C.D.U. rilasciato dall'U.T.C. di Osilo e riportato all'interno dell'Allegato C – Certificato di Destinazione Urbanistica. Vista la sua conformazione naturale, è inoltre difficoltoso l'utilizzo del fondo in oggetto per l'esercizio agricolo. Una eventuale trasformazione della sua attuale vocazione risulta decisamente non vantaggiosa a livello economico, valutando l'investimento necessario e il ritorno economico che si avrebbe successivamente, considerati inoltre molteplici fattori, quali ad esempio la particolare ubicazione all'interno del territorio regionale, la quale risulta piuttosto distante dalle principali arterie di collegamento, necessarie per il trasporto e lo smercio delle materie prodotte. Rispetto al centro cittadino di Osilo, (SS), il terreno in oggetto dista in linea d'aria tra 1,5 e 2 km circa, è posizionato a Sud – Sud/Est rispetto al paese, ed è raggiungibile mediante una piccola strada vicinale asfaltata che circonda la zona. Ha una forma planimetrica e una giacitura irregolare, e risulta grossomodo recintato in quasi tutto il perimetro. In particolare, il confine adiacente con la strada risulta dotato di un cancello ben organizzato e di una recinzione in rete metallica. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dei vari Allegati redatti dallo scrivente a supporto della presente relazione di perizia, in particolare dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Descrizione dell'immobile 05 e 06

I lotti di terreno oggetto di stima risultano adiacenti, ma separati catastalmente da un piccolo corso d'acqua. L'immobile 05 è censito al Catasto Terreni del Comune di Osilo (SS) al Foglio 72, Particella 200 e si estende per una superficie pari a 74,00 mq, mentre l'immobile 06 è censito al Catasto Terreni del Comune di Osilo (SS) al Foglio 72, Particella 202 e si estende per una superficie pari a 6.689,00 mq, così come è emerso dalle ispezioni catastali condotte dallo scrivente. Come sottolineato nelle pagine precedenti, i terreni risultano completamente liberi da fabbricati, hanno una vocazione prevalentemente destinata a pascolo, se pur parzialmente dotati di arbusti assimilabili alla tipica vegetazione della zona. Non è da escludere un utilizzo abusivo del fondo da parte di soggetto terzo attualmente non identificato. I lotti di terreno in oggetto ricadono interamente nella zona urbanistica omogenea E – Area agricola, pertanto con un bassissimo indice fondiario e strettamente connesso alla realizzazione di opere relative allo svolgimento di attività agricole e zootecniche, come si evince dal C.D.U. rilasciato dall'U.T.C. di Osilo e riportato all'interno dell'Allegato C – Certificato di Destinazione Urbanistica. Vista la loro conformazione naturale, è inoltre difficoltoso l'utilizzo dei fondi in oggetto per l'esercizio agricolo. Una eventuale trasformazione della loro attuale vocazione risulta decisamente non vantaggiosa a livello economico, valutando l'investimento necessario e il ritorno economico che si avrebbe successivamente, considerati inoltre molteplici fattori, quali ad esempio la particolare ubicazione all'interno del territorio regionale, la quale risulta piuttosto distante dalle principali arterie di collegamento, necessarie per il trasporto e lo smercio delle materie prodotte. Rispetto al centro cittadino di Osilo, (SS), i terreni in oggetto distano in linea d'aria circa 1 km, e sono posizionati a Nord/Est rispetto al paese, non distanti dalla linea ferroviaria, sono raggiungibili mediante una piccola strada vicinale sterrata di campagna che circonda la zona, e risultano grossomodo recintati in quasi tutto il perimetro. Hanno una forma planimetrica irregolare, una giacitura grossomodo regolare, e risultano parzialmente recintati mediante rete metallica.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dei vari Allegati redatti dallo scrivente a supporto della presente stima ed a supporto della relazione di perizia generale, in particolare dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Consistenza degli immobili

Nel seguito lo scrivente provvederà a riportare la consistenza commerciale dei sei terreni oggetto di valutazione, indicata nella tabella sottostante, sulla base delle considerazioni fatte alle pagine precedenti e attraverso l'elaborazione e l'analisi dei dati a disposizione. A tale proposito si rimanda alla consultazione dell'Allegato F – Planimetrie degli immobili e dell'Allegato B – Documentazione catastale.

Immobile	Foglio	Particella	Qualità catastale	Superficie (mq)
01	45	2	Seminativo (classe 5)	23.081,00
			Pascolo (classe 2)	
02	87	28	Seminativo (classe 3)	5.459,00
03	87	65	Seminativo (classe 3)	17.781,00
04	88	22	Vigneto (classe 5)	1.884,00
05	72	200	Seminativo (classe 1)	74,00
06	72	202	Seminativo (classe 1)	6.689,00

Metodo di stima

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari degli immobili in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita). Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumerebbero nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato.

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/m^2).

Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al m^2 per quanto riguarda l'immobile ad uso agricolo, per il quale è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare.

La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante il paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato. Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto.

CONFRONTO DIRETTO CON GLI OPERATORI DI MERCATO

Al fine di garantire un alto grado di accuratezza e oggettività all'indagine da svolgere, relativamente alla determinazione dei prezzi unitari di vendita di immobili simili a quelli oggetto di perizia, sono stati esaminati alcuni casi particolari di compravendita recente. Oltre a valutazioni di carattere generale sui livelli di prezzo di immobili ad uso agricolo nell'area in cui ricadono gli immobili oggetto di perizia.

Le rilevazioni ottenute sono relative al periodo del primo e dell'inizio del secondo semestre 2024 e i m^2 indicati si riferiscono alle consistenze commerciali degli immobili. Si precisa ulteriormente il fatto che nella zona d'interesse non vi è un grosso mercato di terreni a destinazione agricola/pascolo, soprattutto con caratteristiche simili ai terreni oggetto di stima. Alcune rilevazioni hanno evidenziato diversi terreni dotati di pozzi e con una giacitura maggiormente regolare, oltre ad alcuni fondi destinati a vigneto e ampiamente predisposti per la coltivazione. Tali rilevazioni si ritengono eccessivamente differenti dalla tipologia dei terreni oggetto della presente relazione di perizia e, pertanto, non sono state prese in considerazione. Un'ulteriore ricerca effettuata nei comuni circostanti, invece, ha evidenziato dei valori decisamente maggiori rispetto alla media dei valori riscontrati nel territorio di Osilo, tali da non consentire l'utilizzo dei prezzi rilevati. In particolare, sono state unicamente reperite le seguenti due offerte, ritenute congrue a tale studio:

1. Terreno agricolo con un'estensione pari a 48.000,00 mq ubicato via Pirastreddu, Osilo (SS). Oggetto di vendita a 1,00 €/mq.

2. Terreno agricolo con un'estensione pari a 36.500,00 mq ubicato nella strada Provinciale 29, Osilo (SS). Oggetto di vendita a 1,00 €/mq.

I dati sopra elencati sono relativi ad acquisizioni effettuate mediante società di intermediazione immobiliare operanti sul territorio nazionale e sul territorio locale.
Da queste e da altre rilevazioni effettuate il prezzo per metro quadro commerciale per terreni agricoli, nella zona oggetto di valutazione, può essere determinato in 1,00 €/m^2, ottenuto come media dei valori unitari derivanti dal confronto diretto con operatori del mercato immobiliare operanti nella zona di interesse.

RILEVAZIONI INDIRETTE CON L'ESAME DEI RAPPORTI DEGLI OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Lo scrivente ha inoltre consultato la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, verificando come per la zona extraurbana (agricola) del Comune di Osilo (SS) non vi siano delle quotazioni disponibili per il primo e il secondo semestre 2023 o per il primo semestre del 2024. Estendendo la ricerca ai semestri antecedenti lo scrivente ha valutato come non vi siano delle quotazioni recenti disponibili.

RILEVAZIONI INDIRETTE MEDIANTE PUBBLICAZIONE EXEO S.R.L.

Per fornire la stima del valore degli appezzamenti di terreno, lo scrivente ha condotto delle opportune indagini facendo riferimento alle pubblicazioni settoriali relative al territorio regionale, in particolare al territorio provinciale nel quale risultano ricompresi i terreni in oggetto. Tali indagini ed acquisizioni sono state impostate al fine di ottenere una determinazione del valore più congruo e rappresentante le caratteristiche attuali dei terreni, così come riscontrate durante le operazioni di sopralluogo.
In particolare, si è fatto riferimento alla metodologia proposta dalla pubblicazione della Exeo S.r.l. "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli 2021 (rilevazione anno 2020) – provincie di Sassari – Olbia".

Pertanto, per l'ottenimento del valore agricolo per metro quadro, utile alla stima del terreno in oggetto, lo scrivente ritiene corretto prendere in considerazione il valore medio dei valori riportati nella pubblicazione della Exeo S.r.l., andando poi a correggerlo tramite dei coefficienti, proposti dalla stessa pubblicazione Exeo, i quali prendono in considerazione le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei terreni.
Successivamente il valore ottenuto verrà mediato con le osservazioni dirette rilevate attraverso il confronto con gli operatori di mercato.
Per l'espletamento della presente perizia, sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Visure storiche catastali;
- Stralcio planimetrico del catasto terreni per gli immobili in oggetto, censiti al Comune di Osilo (SS), reperito all'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni, Ufficio provinciale di Sassari;
- Stralcio del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Osilo (SS);
- Immagini satellitari dell'area in esame allo stato attuale;
- Inquadramento sulla Carta Tecnica Regionale;
- Inquadramento sul Piano Paesaggistico Regionale;

È stato poi eseguito il rilievo fotografico del terreno attraverso il sopralluogo avvenuto in data 13/03/2024.

Pubblicazione Exeo s.r.l. Anno 2021, "listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli" (rilevazione anno 2020)

I valori riportati nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli presenti nei vari contesti locali, e rappresentano perciò dei valori agricoli minimi e massimi ordinari. Trattandosi di valori di ordinarietà, generalmente validi per la maggior parte dei terreni osservati nel contesto locale, ne consegue che a questi potranno fare eccezione dei fondi con caratteristiche singolari caratterizzati da un valore di mercato in grado di discostarsi dall'intervallo di prezzi individuato dai valori ordinari sopra menzionati. I valori riportati risultano al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. Per cui, in caso di presenza di costruzioni rurali, nella stima puntuale, se ne dovrà tenere adeguatamente conto, unitamente alle altre caratteristiche specifiche del singolo immobile.

Per i terreni con piantagioni arboree produttive i valori non tengono conto anche del soprassuolo produttivo, che, come è noto, è in stretta correlazione con l'età delle piante e con la durata del ciclo di estirpazione (o taglio per i boschi).

A tale fine la durata del ciclo ordinario della piantagione è divisa in intervalli, corrispondenti alle varie fasi (ad esempio tre: soprassuolo con un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo; soprassuolo con un'età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo; soprassuolo ha un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo). Per i boschi si fa riferimento, invece, alla data in cui si può eseguire il taglio. Inoltre, per le piantagioni arboree, sono presenti altre caratteristiche ad alta variabilità locale, quali densità e sesto di impianto delle piante, presenza e/o necessità di impianto irriguo, protezione con rete ed altro, che complicano una puntuale valutazione del terreno.

Quindi, l'utilizzo delle quotazioni espresse all'interno della pubblicazione non può che condurre ad indicazioni di valori agricoli di larga massima.

Solo la stima effettuata da un tecnico professionista, in quanto esperto del settore, redatta dopo un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, costituisce la consulenza idonea a rappresentare e a descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia il bene e di motivare il valore da attribuire. Quanto sopra è esattamente ciò che viene elaborato all'interno della presente relazione di perizia. I valori agricoli riportati nella tabella successiva, sono espressi in euro per ettaro, ed euro per mq, riportando entrambi i valori massimi e minimi riferiti al listino 2021 (rilevazione anno 2020).

Listino valori agricoli medi – Comune di Osilo (SS) – Listino 2021				
COLTURA	**VALORI AGRICOLI (€/ha)**		**VALORI AGRICOLI (€/mq)**	
	MIN	MAX	MIN	MAX
Seminativo	6.000,00	11.000,00	0,60	1,10
Orto irriguo	13.000,00	22.000,00	1,30	2,20
Frutteto	14.000,00	23.000,00	1,40	2,30
Vigneto	22.000,00	40.000,00	2,20	4,00
Vigneto D.O.C. I.G.P.	29.000,00	52.000,00	2,90	5,20
Uliveto	14.000,00	30.000,00	1,40	3,00
Pascolo	2.000,00	4.000,00	0,20	0,40
Bosco alto fusto	3.400,00	9.000,00	0,34	0,90
Bosco misto	1,600,00	6.000,00	0,16	0,60
Agrumeto	19.000,00	38.000,00	1,90	3,80

Stima dei terreni con valori Exeo

Dalle visure catastali si è appreso come i terreni oggetto di stima siano stati qualificati in gran parte come "seminativo" e un solo terreno come "vigneto", ma nella realtà dei fatti risultano tutti assimilabili a "pascolo". Alla luce delle valutazioni fatte nella tabella contenuta all'interno del precedente paragrafo, al quale si rimanda, dai valori agricoli sopra indicati verrà estratto un parametro che tenga conto della qualità del terreno. Ai valori ottenuti saranno successivamente applicati opportuni coefficienti correttivi.
Per quanto attiene i terreni in oggetto, considerati come "pascolo", verrà estrapolato il valore medio della categoria, corrispondente ad un valore agricolo pari a 0,30 €/mq.
Moltiplicando tale valore unitario per la consistenza di ciascun terreno, si ottengono i seguenti valori:

Immobile 01
0,30 €/mq X 23.081,00 mq = 6.924,30 €

Immobile 02
0,30 €/mq X 5.459,00 mq = 1.637,70 €

Immobile 03
0,30 €/mq X 17.781,00 mq = 5.334,30 €

Immobile 04
0,30 €/mq X 1.884,00 mq = 565,20 €

Immobile 05
0,30 €/mq X 74,00 mq = 22,20 €

Immobile 06
0,30 €/mq X 6.689,00 mq = 2.006,70 €

Come già in precedenza anticipato lo scrivente provvederà a ragguagliare i valori sopra definiti attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti correttivi. Successivamente si provvederà a mediare il valore ragguagliato ottenuto con i dati indiretti reperiti mediante la pubblicazione EXEO, con i dati reperiti mediante le osservazioni dirette con gli operatori di mercato.

Algoritmo Di Calcolo Del Valore Del Terreno Agricolo

Con l'utilizzazione di alcuni coefficienti correttivi, è possibile "modulare" il valore di un terreno agricolo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.
L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

$V_{fondo} = V_{medio}$ *K1*K2*K3*……Kn

Dove

V_{medio} = valore medio ottenuto;
Ki = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Per la corretta utilizzazione dell'algoritmo di calcolo è necessario individuare in maniera univoca e quanto più possibile oggettiva la natura dei vari parametri di stima ed i criteri di attribuzione del loro livello qualitativo. Si riporta un elenco dei principali parametri di stima e dei vari livelli di apprezzamento che potrà essere oggetto di integrazione e/o modifica in alcune realtà territoriali per tenere in debito conto particolarità locali che influenzano in modo più o meno singolare il valore immobiliare.

Fertilità (K1)

È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno, nonché delle modalità di lavorazione adottate. Esso risulta direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè alla sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Il parametro è descritto con tre livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acque, etc.):

- Ottima (se il lotto di terreno presenta uno strato agricolo profondo, e una tessitura idonea al trattenimento dell'acqua),
- Buona (nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona),
- Discreta (nel caso che le produzioni unitarie non risultino inferiori al 66% di quelle massime in zona).

Giacitura (K2)

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura delle qualità di coltura praticata. Il parametro è normalmente descritto con i seguenti livelli qualitativi:

- Pianeggiante (pendenza inferiore al 5% senza problemi di deflusso delle acque meteoriche),
- Acclive (pendenza compresa tra il 5% e il 20%, ma anche pendenze minori ma con problemi di deflusso delle acque meteoriche),
- Mediocre (pendenza superiore al 20%, ma anche pendenze minori ma con forti problemi di smaltimento delle acque meteoriche, e quindi zone depresse soggette a frequenti allagamenti o inondazioni).

Esposizione (K3)

Tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi, quali l'esposizione a venti, che possano pregiudicare le coltivazioni. Il parametro è descritto con i seguenti livelli qualitativi:

- Buona (quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali),
- Normale (le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata),
- Cattiva (quando in relazione alla qualità di coltura impiantata le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e la ventosità eccessiva).

Ubicazione (K4)

Tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e sui tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola.
Non vengono considerate plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria. Il parametro è descritto con i seguenti livelli qualitativi:

- Buona (il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri),
- Normale (il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km),
- Carente (il terreno è ubicato a oltre 15 Km dai suddetti centri).

Accesso (K5)

Tiene conto della possibilità e del livello di facilità di accesso al fondo. Il parametro è descritto dai seguenti livelli qualitativi:

- Buono (quando l'ingresso è diretto da strada principale statale/provinciale, secondaria o interpoderale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo),
- Sufficiente (quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a 100 m),
- Insufficiente (quando in relazione alla conformazione dei luoghi, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione).

Forma (K6)

Valuta la presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo. Il parametro è descritto dai seguenti livelli qualitativi:

- Regolare (il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare),
- Normale (il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare),
- Penalizzante (il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare, con pregiudizio per la coltivazione).

Ampiezza (K7)

Tiene in considerazione l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti con stesse qualità di coltura nella zona. Il parametro è descritto da seguenti livelli qualitativi:

- Medio appezzamento (il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficientemente prossima a quella media della zona),
- Piccolo appezzamento (ampiezza complessiva inferiore al 50% di quella media della zona),
- Grande appezzamento (ampiezza complessiva superiore al 50% si quella media della zona).

Età - Piantagioni arboree (K8)

Nelle piantagioni arboree il costo di impianto e di estirpazione-rinnovo è sensibile e quindi il valore del terreno con il soprassuolo deve tenere conto dell'età della piantagione, la quale si può definire dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli:

- Recente (il soprassuolo ha un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo),
- Media (il soprassuolo ha un'età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo),
- Elevata (il soprassuolo ha un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo).

Densità delle piante (K9)

Valuta la regolarità e densità dell'impianto delle colture arboree, distinguendo in due livelli la qualità del soprasuolo:

- Ordinaria o alta (il sesto di impianto è regolare per densità di piante secondo le caratteristiche locali e natura del terreno),
- Irrazionale o bassa (gli alberi sono disposti a macchia di leopardo ovvero in sesti regolari ma con densità inferiore almeno del 50% rispetto a quella ordinaria).

Età – Boschi (K10)

Nei boschi il valore del soprassuolo è proporzionale alla distanza intercorrente tra il momento della stima ed il momento del taglio. L'età si può definire dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli:

- Elevata (il taglio è previsto ad un intervallo temporale inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo);
- Media (il taglio è previsto ad un intervallo temporale compreso tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo);
- Bassa (il taglio è previsto ad un intervallo temporale superiore a due terzi del ciclo vegetativo).

Qualità essenze (K11)

Nei boschi il valore del soprassuolo dipende anche dalla qualità delle piante presenti. Il parametro può essere definito da tre livelli:

- Ricercata (quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze ricercate in relazione alla zona),
- Ordinaria (quando la composizione del soprassuolo è mista, media tra le due condizioni limiti),
- Bassa (quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze di scarso pregio per la zona).

Conduzione (K12)

Spesso alcune colture di scarsa produttività (quali ad esempio i boschi) non sono condotte correttamente per limitare le spese di gestione (ad esempio limitazione degli interventi di potatura, sistemazione idrica, pulitura ramaglie, accessi, ecc) per cui occorre tenere conto nella valutazione. Il parametro può essere gestito, ad esempio, da due livelli:

- Governati (quando la piantagione è tenuta secondo le corrette tecniche agrarie);
- Degradati (quanto la mancanza dei previsti interventi è pesantemente influente sulla produzione netta ritraibile, abbattendola di almeno il 40%)

La scala di variabilità dei parametri di stima, in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno sono riportate nelle tabelle che seguono, distintamente per ogni comune della provincia e qualità di coltura.

TABELLA 1 – SEMINATIVO, ORTO, ORTO IRRIGUO					
FERTILITÀ K1		**GIACITURA K2**		**UBICAZIONE K4**	
Ottima	1	Pianeggiante	1	Eccellente	1
Buona	0,95	Acclive	0,95	Normale	0,95
Discreta	0,90	Mediocre	0,90	Cattiva	0,90
ACCESSO K5		**FORMA K6**			
Buono	1	Regolare	1		
Sufficiente	0,95	Normale	0,95		
Insufficiente	0,90	Penalizzante	0,90		

TABELLA 2 – PASCOLO					
FERTILITÀ K1		**GIACITURA K2**		**ACCESSO K5**	
Ottima	1	Pianeggiante	1	Buono	1
Buona	0,95	Acclive	0,90	Sufficiente	0,90
Discreta	0,80	Mediocre	0,80	Insufficiente	0,80

TABELLA 3 – FRUTTETO					
ESPOSIZIONE K3		**ACCESSO K5**		**ETÀ K8**	
Buona	1	Buono	1	Piena maturità	1
Normale	0,95	Sufficiente	0,95	Prossimo impianto	0,925
Carente	0,90	Insufficiente	0,90	Prossimo estirpazione	0,85
DENSITÀ PIANTE K9					
Alta	1				
Ordinaria-bassa	0,90				

TABELLA 4 – VIGNETO E VIGNETO DOC – DOCG					
FERTILITÀ K1		**ESPOSIZIONE K3**		**ACCESSO K5**	
Ottima	1	Buona	1	Buono	1
Buona	0,95	Normale	0,95	Sufficiente	0,95
Discreta	0,90	Carente	0,90	Insufficiente	0,90
ETÀ K8		**DENSITÀ PIANTE K9**			
Piena maturità	1	Ordinaria	1		
Prossimo impianto	0,925	Irrazionale	0,90		
Prossimo estirpazione	0,85				

TABELLA 5 – ULIVETO					
FERTILITÀ K1		**GIACITURA K2**		**ESPOSIZIONE K3**	
Ottima	1	Pianeggiante	1	Buona	1
Buona	0,95	Acclive	0,95	Normale	0,95
Discreta	0,90	Mediocre	0,90	Carente	0,90
UBICAZIONE K4		**ACCESSO K5**		**ETÀ K8**	
Eccellente	1	Buono	1	Piena maturità	1
Normale	0,95	Sufficiente	0,95	Prossimo impianto	0,925
Cattiva	0,90	Insufficiente	0,90	Prossimo estirpazione	0,85
DENSITÀ PIANTE K9					
Ordinaria	1				
Scarsa	0,90				

TABELLA 6 – BOSCO ALTO FUSTO E SUGHERETO					
UBICAZIONE K4		**ACCESSO K5**		**ETÀ K8**	
Buona	1	Buono	1	1/3 dal taglio	1
Normale	0,95	Sufficiente	0,95	Tra 1/3 e 2/3 dal taglio	0,875
Cattiva	0,90	Insufficiente	0,90	Oltre 2/3 dal taglio	0,75
QUALITÀ ESSENZE K11		**GIACITURA K2**			
Ricercata	1	Pianeggiante – poco acclive	1		
Ordinaria	0,90	Acclive	0,30		
		Mediocre	0,80		
		Molto acclive	0,70		

TABELLA 7 – AGRUMETO					
GIACITURA K2		**ESPOSIZIONE K3**		**UBICAZIONE K4**	
Pianeggiante	1	Buona	1	Eccellente	1
Acclive	0,95	Normale	0,95	Normale	0,95
Molto acclive	0,90	Carente	0,90	Cattiva	0,90
ACCESSO K5		**ETÀ K8**		**FORMA K6**	
Buono	1	Piena maturità	1	Regolare	1
Sufficiente	0,95	Prossimo impianto	0,925	Normale	0,97
Insufficiente	0,90	Prossimo estirpazione	0,85	Penalizzante	0,90

TABELLA 8 – INCOLTO					
GIACITURA K2		**UBICAZIONE K4**		**ACCESSO K5**	
Pianeggiante	1	Eccellente	1	Buono	1
Acclive	0,90	Normale	0,90	Sufficiente	0,90
Molto acclive	0,90	Cattiva	0,80	Insufficiente	0,80

TABELLA 9 – CASTAGNETO DA FRUTTO					
ACCESSO K5		**UBICAZIONE K4**		**QUALITÀ ESSENZE K11**	
Buono	1	Eccellente	1	Ricercata	1
Sufficiente	0,95	Normale	0,95	Ordinaria	0,90
Insufficiente	0,90	Cattiva	0,90		
ETÀ K8		**CODUZIONE K12**			
1/3 dal taglio	1	Governati	1		
Tra 1/3 e 2/3 dal taglio	0,9	Degradati	0,60		
Oltre 2/3 dal taglio	0,8				

TABELLA 10 – BOSCO CEDUO E BOSCO MISTO					
GIACITURA K2		**CONDUZIONE K12**		**UBICAZIONE K4**	
Pianeggiante	1	Governati	1	Eccellente	1
Acclive	0,95	Degradati	0,60	Normale	0,95
Molto acclive	0,90			Cattiva	0,90
ACCESSO K5		**ETÀ K8**		**QUALITÀ ESSENZE K11**	
Buono	1	1/3 dal taglio	1	Ricercata	1
Sufficiente	0,95	Tra 1/3 e 2/3 dal taglio	0,925	Ordinaria	0,95
Insufficiente	0,90	Oltre 2/3 dal taglio	0,85	Scarsa	0,90

Applicazione dei coefficienti correttivi

In accordo con le considerazioni fatte nei precedenti paragrafi, occorre considerare la Tabella 2 – "Pascolo", per tenere conto della qualità di terreno prevalente. Nello specifico, secondo la Tabella 2 si considera una "discreta" fertilità dei terreni (K1 = 0,80), una giacitura "acclive" (K2 = 0,90), un accesso "buono" (K5 = 1,00). Nel seguito viene riportata una tabella riepilogativa contenente i valori di calcolo determinati nel precedente paragrafo. che verranno moltiplicati per i parametri sopra individuati. Da tale calcolo verrà ottenuto il valore di mercato dei terreni oggetto della presente relazione di perizia.

Immobile 01:

Immobile 01 – N.C.T. del Comune di Osilo (SS) – Foglio 45, Particella 2			
Coltura	Pascolo		
Coefficienti utilizzati	K1=0,80	K2=0,90	K5=1,00
Superficie commerciale	23.081,00 m^2		
Valore Exeo S.r.l.	6.924,30 €		

Il valore ragguagliato del terreno oggetto di stima viene determinato moltiplicando il valore medio ottenuto per i coefficienti di merito pari a:

Vragguagliato = Vmedio *K1*K2*K5 = 6.924,30 *0,80*0,90*1,00 = 4.985,50 €
Valore al mq = 4.985,50 € / 23.081,00 mq = 0,22 €/mq

Immobile 02:

Immobile 02 – N.C.T. del Comune di Osilo (SS) – Foglio 87, Particella 28			
Coltura	Pascolo		
Coefficienti utilizzati	K1=0,80	K2=0,90	K5=1,00
Superficie commerciale	5.459,00 m^2		
Valore Exeo S.r.l.	1.637,70 €		

Il valore ragguagliato del terreno oggetto di stima viene determinato moltiplicando il valore medio ottenuto per i coefficienti di merito pari a:

Vragguagliato = Vmedio *K1*K2*K5 = 1.637,70 *0,80*0,90*1,00 = 1.179,14 €
Valore al mq = 1.179,14 € / 5.459,00 mq = 0,22 €/mq

Immobile 03:

Immobile 03 – N.C.T. del Comune di Osilo (SS) – Foglio 87, Particella 65			
Coltura	Pascolo		
Coefficienti utilizzati	K1=0,80	K2=0,90	K5=1,00
Superficie commerciale	17.781,00 m^2		
Valore Exeo S.r.l.	5.334,30 €		

Il valore ragguagliato del terreno oggetto di stima viene determinato moltiplicando il valore medio ottenuto per i coefficienti di merito pari a:

Vragguagliato = Vmedio *K1*K2*K5 = 5.334,30 *0,80*0,90*1,00 = 3.840,70 €
Valore al mq = 3.840,70 € / 17.781,00 mq = 0,22 €/mq

Immobile 04:

Immobile 04 – N.C.T. del Comune di Osilo (SS) – Foglio 88, Particella 22			
Coltura	Pascolo		
Coefficienti utilizzati	K1=0,80	K2=0,90	K5=1,00
Superficie commerciale	1.884,00 m^2		
Valore Exeo S.r.l.	565,20 €		

Il valore ragguagliato del terreno oggetto di stima viene determinato moltiplicando il valore medio ottenuto per i coefficienti di merito pari a:

Vragguagliato = Vmedio *K1*K2*K5 = 565,20 *0,80*0,90*1,00 = 406,94 €
Valore al mq = 406,94 € / 1.884,00 mq = 0,22 €/mq

Immobile 05:

Immobile 05 – N.C.T. del Comune di Osilo (SS) – Foglio 72, Particella 200			
Coltura	Pascolo		
Coefficienti utilizzati	K1=0,80	K2=0,90	K5=1,00
Superficie commerciale	74,00 m^2		
Valore Exeo S.r.l.	22,20 €		

Il valore ragguagliato del terreno oggetto di stima viene determinato moltiplicando il valore medio ottenuto per i coefficienti di merito pari a:

Vragguagliato = Vmedio *K1*K2*K5 = 22,20 *0,80*0,90*1,00 = 15,98 €
Valore al mq = 15,98 € / 74,00 mq = 0,22 €/mq

Immobile 06:

Immobile 06 – N.C.T. del Comune di Osilo (SS) – Foglio 72, Particella 202			
Coltura	Pascolo		
Coefficienti utilizzati	K1=0,80	K2=0,90	K5=1,00
Superficie commerciale	6.689,00 m^2		
Valore Exeo S.r.l.	2.006,70 €		

Il valore ragguagliato del terreno oggetto di stima viene determinato moltiplicando il valore medio ottenuto per i coefficienti di merito pari a:

Vragguagliato = Vmedio *K1*K2*K5 = 2.006,70 *0,80*0,90*1,00 = 1.444,82 €
Valore al mq = 1.444,82 € / 6.689,00 mq = 0,22 €/mq

Valore dei soprassuoli

Come analizzato nei capitoli precedenti, i terreni oggetto di valutazione, dislocati in diverse zone dell'agro di Osilo (SS) e catastalmente intestati alla Fondazione Onlus "[redacted], risultano nella realtà dei fatti dei fondi con caratteristica prevalente "pascolo". Come si è riscontrato dal sopralluogo effettuato in situ, sono inoltre dotati di arbusti e macchia mediterranea tipica della zona, oltre ad una quasi completa recinzione (nei confini che è stato possibile osservare) realizzata prevalentemente in rete metallica e in muretti in pietrame a secco. A tale proposito, lo scrivente intende valutare l'incidenza di tali dotazioni, considerato il fatto che i valori sopra calcolati, reperiti dalla pubblicazione Exeo, non considerano tali soprassuoli ed inoltre le quotazioni utilizzate si riferiscono a rilevazioni del 2020, e quindi si rende necessaria tale maggiorazione. Pertanto, si ritiene congruo maggiorare il valore a mq sopra identificato e ragguagliato con i coefficienti correttivi.

Per ogni doveroso approfondimento circa lo stato reale dei terreni oggetto di stima, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A – Documentazione fotografica, scaturito dal rilievo fotografico svolto dallo scrivente in sede di sopralluogo.

L'incidenza di tali soprassuoli può essere quantificata in 0,33 € al mq per quanto concerne le recinzioni e in 0,25 € al mq relativamente alle piantagioni e alla vegetazione presente nei vari fondi. La somma dei due valori sopra quantificati, riferiti ai soprassuoli presenti nei terreni oggetto di stima, è pari a 0,58 € al mq. Tale cifra si intende complementare al valore ottenuto nel capitolo precedente, derivante dai valori Exeo ragguagliati con i coefficienti correttivi, il quale è pari a 0,22 € al mq, ottenuto dividendo il valore ottenuto per ciascun terreno per la superficie di ogni fondo.

In conclusione, si può determinare un valore finale derivante dalle osservazioni indirette pari a 0,80 €/mq (0,22 + 0,58), il quale verrà mediato con il valore rilevato dalle osservazioni dirette, riportate nelle pagine precedenti.

Valore finale di mercato dei terreni

Secondo quanto finora descritto, argomentato e calcolato si conclude quanto segue per ciò che concerne la valutazione dei beni oggetto di perizia.

La procedura di stima mediante l'applicazione dei valori forniti dalla pubblicazione EXEO ha fornito un valore ragguagliato per ciascun terreno, sommato al valore quantificato per i soprassuoli pari a 0,80 €/mq.

Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni dirette, pari a 1,00 €/mq, si ricava un valore finale pari a 0,90 €/mq, ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/mq 0,90, prima definito, alla superficie commerciale di ogni terreno precedentemente valutata si ottiene:

Immobile 01

€/mq 0,90 x S = €/mq 0,90 x 23.081,00 mq = € 20.772,90

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

Valore di mercato dell'immobile 01:
20.772,90 €
(diconsi euro ventimilasettecentosettantadue/90)

Immobile 02

€/mq 0,90 x S = €/mq 0,90 x 5.459,00 mq = € 4.913,10

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

Valore di mercato dell'immobile 02:
4.913,10 €
(diconsi euro quattromilanovecentotredici/10)

Immobile 03

€/mq 0,90 x S = €/mq 0,90 x 17.781,00 mq = € 16.002,90

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

Valore di mercato dell'immobile 03:
16.002,90 €
(diconsi euro sedicimiladue/90)

Immobile 04

€/mq 0,90 x S = €/mq 0,90 x 1.884,00 mq = € 1.695,60

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

Valore di mercato dell'immobile 04:
1.695,60 €
(diconsi euro milleseicentonovantacinque/60)

Immobile 05

€/mq 0,90 x S = €/mq 0,90 x 74,00 mq = € 66,60

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

Valore di mercato dell'immobile 05:
66,60 €
(diconsi euro sessantasei/60)

Immobile 06

€/mq 0,90 x S = €/mq 0,90 x 6.689,00 mq = € 6.020,10

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

Valore di mercato dell'immobile 06:
6.020,10 €
(diconsi euro seimilaventi/10)

Tabella riepilogativa dei valori di stima e formazione Lotti

IMMOBILE	VALORE DI STIMA	SUPERFICIE	LOTTO
01	20.772,90 €	23.081,00 mq	01
02	4.913,10 €	5.459,00 mq	02
03	16.002,90 €	17.781,00 mq	03
04	1.695,60 €	1.884,00 mq	04
05	66,60 €	74,00 mq	05
06	6.020,10 €	6.689,00 mq	
TOTALE	49.471,20 €		

Si sottolinea infine il fatto che l'immobile 05 e l'immobile 06, come riportato nella tabella precedente, vengono accorpati in un lotto di vendita unico (Lotto 05), in quanto sono due terreni adiacenti, se pur separati catastalmente da un piccolo corso d'acqua.
Si precisa che il valore di stima del Lotto 05 è pari a 6.086,70 €.