

# TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Reggiani Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2019 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* **OMISSIS** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* **OMISSIS** \*\*\*\*



## SOMMARIO

---

---

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	9
Patti.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Lotto 2.....	30
Descrizione.....	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Titolarità.....	31
Confini.....	32
Consistenza.....	32
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Dati Catastali.....	33
Precisazioni.....	34
Patti.....	34
Stato conservativo.....	34
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34



Stato di occupazione.....	36
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	37
Normativa urbanistica.....	38
Regolarità edilizia.....	41
Vincoli od oneri condominiali.....	46
Stima / Formazione lotti.....	47
Lotto 1.....	47
Lotto 2.....	52
Riserve e particolarità da segnalare.....	53
Riepilogo bando d'asta.....	55
Lotto 1.....	55
Lotto 2.....	56
Schema riassuntivo	
Esecuzione Immobiliare 12/2019 del R.G.E.....	59
Lotto 1.....	59
Lotto 2.....	60



## INCARICO

All'udienza del 05/06/2019, il sottoscritto Arch. Reggiani Leonardo, con studio in \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* - Nuoro (NU), e.mail arker.studio@yahoo.it, PEC leonardo.reggiani@archiworldpec.it, \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/06/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Siniscola (NU) - Zona industriale
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Siniscola (NU) - Zona industriale



# LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Siniscola (NU) - Zona industriale

## DESCRIZIONE

Fabbricato industriale a destinazione artigianale posto in comune di Siniscola (NU) in Zona Industriale di interesse Regionale, distinto al lotto 39. La Z.I.R. è situata a 55 km a sud di Olbia, centro della Gallura con il porto e l'aeroporto, di notevole importanza per lo smistamento di merci e passeggeri verso l'interno e le altre coste dell'Isola; dista circa 45 km da Nuoro, che è il capoluogo di provincia oltre ad essere il centro amministrativo e burocratico.

La Z.I.R. di Siniscola, attualmente è individuata in un'area di circa 500 ettari a ridosso della S.S. 131 bis (Abbasanta – Nuoro – Siniscola – Olbia) ed è posta a soli 5 minuti dal porto di La Caletta.

Il bene realizzato a partire dai primi anni '90 ha subito nel tempo diversi interventi di ampliamento, dei quali solo alcuni in parte autorizzati, che lo hanno trasformato nel cespite riscontrato al momento del sopralluogo. Il bene, come detto, è posto in zona industriale ed è soggetto quindi ai regolamenti urbanistici di zona (ZTO D1) oltre che ai regolamenti consortili. La zona è facilmente accessibile attraverso la SS 131 Nuoro-Olbia, uscita Siniscola-Orosei da cui si svolta a destra al bivio imboccando la SP 45 strada di comparto che costeggia la SS 131 e che si percorre per circa 900 metri svoltando al bivio sulla sinistra; si percorre poi il viale per circa 350 metri fino al successivo incrocio svoltando quindi a sinistra e poi nuovamente a sinistra, quindi la prima a destra e si percorre il viale (individuato con la freccia lotti 34-40) per circa 200 metri fino al bene posto sulla destra che risulta essere l'ultimo fabbricato della strada.

La zona, che negli anni ha risentito della crisi del settore industriale è a prevalente destinazione artigianale e commerciale con ampia disponibilità di parcheggio, dotata di tutte le necessarie urbanizzazioni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*(Proprietà 1/1) Partita IVA: \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



## CONFINI

Il fabbricato che insiste sul lotto 39 e distinto al mappale 719 confina a Nord con viabilità di zona, ad Est con il lotto 40 composto dai mappali 329, 332, 334 (individuati al Lotto 2 di vendita) senza soluzione di continuità, a Sud con i mappali 747 e 108, ad Ovest con i mappali 321 e 327 (porzione lotto 38), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio lavorazione taglio e piallatura	277,90 mq	293,00 mq	1,00	293,00 mq	5,64 m	T
lavorazione lamellari e rifinitura	182,90 mq	194,63 mq	1,00	194,63 mq	4,87 m	T
zona esposizione	92,50 mq	99,88 mq	1,00	99,88 mq	3,36 m	T
magazzino ferramenta	52,40 mq	57,85 mq	1,00	57,85 mq	0,00 m	T
ufficio	25,52 mq	29,77 mq	1,00	29,77 mq	2,78 m	T
bagno	4,39 mq	5,32 mq	1,00	5,32 mq	2,79 m	T
servizi personale	9,65 mq	17,75 mq	1,00	17,75 mq	2,79 m	T
alloggio custode		135,38 mq	0,5	67,79mq	2,70 m 3,98 m (colmo)	1
garage		36,57 mq	0,25	9,14mq	2,80 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>775,13 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>775,13 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Fa parte del bene tutta l'area residua di terreno pari a circa 1300 mq di superficie.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per il fabbricato distinto al NCEU di Siniscola al Foglio 67, particella 719, cat D/1 risulta la seguente cronistoria catastale:

**Dal 15/01/2008 a oggi** Variazione nel classamento del 15/01/2008 protocollo n. NU0008603 in atti dal 15/01/2008 VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO (n 352/2008)

- NCEU di Siniscola Foglio 67, particella 719, categoria D1, località Zona Industriale, Piano Terra, Rendita € 3.350,00. Intestato a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* per la quota pari a 1000/1000 della p.p.

**Dal 14/05/2007 al 15/01/2008** - Costituzione del 14/05/2007 protocollo n. NU 0133006



- NCEU di Siniscola Foglio 67, particella 719, categoria D1, località Zona Industriale, Piano Terra, Rendita € 1.680,00. Intestato a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* per la quota pari a 1000/1000 della p.p.

**AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI dal 02/04/2007 al 14/05/2007** - Tipo mappale del 02/04/2007 protocollo n. NU 0108962 in atti dal 02/04/2007 (n.108962.1/2007).

- NCT di Siniscola Foglio 67, particella 719, ENTE URBANO, superficie are 20 ca 00

Con questa variazione è stato soppresso il Foglio 67, particella 322.

**dal 01/04/2003 al 02/04/2007** - Tabelle di variazione del 02/04/2007 prot. n. NU 0108962 in atti dal 02/04/2007 (n. 108962.1/2007).

- NCT di Siniscola Foglio 67, particella 322, qualità seminativo, classe 3, superficie are 20 ca 00, RD € 3.62, RA € 1.96

**dal 01/04/2003** - Frazionamento del 19/02/1990 protocollo n.77140 in atti dal 01/04/2003 (n.98.1/1990).

- NCT di Siniscola Foglio 67, particella 322, qualità seminativo, classe 3, superficie are 01 ca 18, RD € 0.21, RA € 0.12

Con il presente frazionamento sono stati variati e/o soppressi il Foglio 67 particella 107 ed il Foglio 67 particella 321.

#### **Da impianto meccanografico del 04/06/1985**

- NCT di Siniscola Foglio 67, particella 107, qualità seminativo, classe 3, superficie are 13 ca 14, RD € 2.38, RA € 1.29.

In ordine alla proprietà di quanto sopra si evidenzia che:

**Dal 16/12/1993** il bene risulta essere intestato a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* per la quota pari a 1000/1000 della p.p.

**Dal 19/02/1990 al 12/07/1999** il bene risulta essere stato intestato a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

**Dal 04/06/1985 al 16/12/1993** a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*





## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	67	719			D1				3.350 €	T		

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste in linea generale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Tuttavia si evidenzia la presenza al piano terra di un locale adibito a garage, ed al piano primo di alcuni vani realizzati negli anni 2000, non presenti nelle planimetrie catastali, in quanto beni in corso di costruzione per i quali risulta una pratica edilizia sospesa per assenza delle necessarie autorizzazioni. Queste ed altre difformità rilevate sono descritte puntualmente al paragrafo dedicato.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti e verificata la completezza della documentazione di cui all'art 567, secondo comma, c.p.c.

## PATTI

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dalla proprietà.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo risulta normale in relazione alla tipologia del bene ed alla attività che ivi viene svolta, falegnameria.

## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta essere inserito in contesto condominiale né avere parti comuni con altri immobili. Il terreno su cui insiste il fabbricato identificato al lotto 39 risulta collegato senza soluzioni di continuità con il terreno di cui al lotto 40, oggetto anche questo di esecuzione immobiliare (Lotto 2).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito di verifica degli atti presso l' UTC di Siniscola, sentito inoltre il tecnico del Consorzio industriale non risultano essere presenti vincoli se non quelli eventualmente dettati da Regolamento consortile in allegato. Per i vincoli di natura urbanistica si allega il Certificato di destinazione urbanistica n.64/19 del 13/11/2019. I lotti 39 e 40, oggetto di esecuzione immobiliare, sono attualmente interdipendenti in relazione all'accesso, ovvero per accedere al Lotto 40 attualmente si accede dal lotto 39, perché entrambi facenti capo ad un unico proprietario. E' comunque presente un altro varco di accesso al lotto 40 sempre dalla strada consortile delimitato da pilastri realizzati in c.a. e rete metallica. La proprietà ha realizzato una recinzione unica per entrambi i lotti.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguito di sopralluogo e riscontro della documentazione tecnica ritirata presso l'UTC di Siniscola si riassumono le caratteristiche costruttive del fabbricato:

**Fondazioni:** in cemento armato costituiti da plinti (dim. 110x110x120 cm) uniti fra loro da cordoli (dim. 50x40 cm).

**Esposizione:** Nord, Sud, Est e Ovest.

**Altezza interna utile:** il fabbricato è costituito da tre volumi contigui. Il primo entrando dall'ingresso principale denominato Laboratorio risulta avere un'altezza utile interna pari ad H 564 cm circa (al colmo H 671 cm); il secondo posto alla sinistra del primo volume è destinato ad uffici e servizi per il personale e risulta avere un'altezza utile interna di circa H 278 cm. Entrambi i volumi sono stati realizzati con la prima concessione del 1993. Attraversando il primo volume si passa alla porzione di fabbricato residua suddivisa a sua volta in altri due ambienti aventi altezze interne differenti. La zona esposizione posta alla sinistra risulta avere un'altezza interna di circa H 336 cm la zona denominata di lavorazione lamellari e rifinitura del prodotto artigianale ha un'altezza utile di H 510 cm (al colmo H 654 cm). E' presente inoltre un ulteriore porzione di fabbricato, accessibile dall'esterno, adibita a "Magazzino, ferramenta, vernici e attrezzatura minuta" avente un'altezza interna pari ad H 295 cm ca. Queste porzioni di fabbricato sono state realizzate con la concessione del 2001.

**Str. verticali:** il capannone è stato realizzato con struttura portante con pilastri in acciaio IPE HE 160, con piastra terminale saldata, con tirafondi alle fondazioni in calcestruzzo.

**Solai:** Il solaio di copertura del capannone risultano essere stati realizzati con capriate in acciaio e copertura metallica; i solai dei locali attigui sono stati realizzati in latero-cemento.

**Copertura:** del fabbricato è a doppia falda inclinata realizzata con capriate in acciaio con sovrastante copertura in lamiera grecate costituite da lastra superiore in lamiera di acciaio zincata, protette con 2 mm di asfalto stabilizzato e rivestita con lamiera metallica di alluminio colorata.

**Manto di copertura:** di tipo industriale ad onduline metalliche, parzialmente dotate di coibentazione.

**Pareti esterne ed interne:** le tamponature sono realizzate in blocco di cls mentre le tramezzature sono in laterizio forato.

**Pavimentazione interna:** la parte di lavorazione ed esposizione risulta in calcestruzzo colorato, mentre la zona di uffici e servizi per il personale è in materiale ceramico.

**Infissi esterni ed interni:** gli accessi risultano essere dotati di ante scorrevoli in ferro mentre le finestre sono in ferro e vetro semplice. Nei locali attigui le porte sono in legno mentre le finestre sono in alluminio e vetro.

**Volte:** capriate e travi in acciaio a vista; parte in solaio del tipo misto in latero-cemento.

**Scale:** esternamente è presente una scala in cemento armato di accesso al piano primo.

**Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:** del tipo industriale per quanto riguarda la porzione di fabbricato destinata alla lavorazione con impianti elettrici realizzati in canalette. Non è presente impianto di riscaldamento. Nei locali destinati ad ufficio e servizi gli impianti sono del tipo civile realizzati sottotraccia. In questa porzione di fabbricato (uffici) è presente impianto di climatizzazione a pompa di calore.

**Terreno esclusivo:** area residua del lotto circa 1300 mq.



**Posto auto:** Si evidenzia, che all'interno dell'area posta nel confine nord, benché non effettivamente individuata, è presente un'ampia area di sosta normata ai sensi dell'art 17 delle NTA dello ZIR ovvero 1mq/10mc, ovvero circa 330 mq.

**Soffitta, cantina o simili:** si evidenzia che retrostante al fabbricato sono presenti altri locali quali garage, cantine, depositi oltre tettoie che non risultano essere stati realizzati con regolare concessione, ovvero risultano abusivi; sono inoltre presenti e collegate al fabbricato lungo il confine ovest due ulteriori tettoie realizzate senza autorizzazione.

**Dotazioni condominiali:** non presenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dalla società \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* (debitore).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

1). L'intera proprietà delle unità immobiliari in Siniscola, distinte al Catasto Terreni al foglio 67 particella 322 (già particella 107/C) di are 1.18, particella 328 (già particella 108/C) di are 3.24, particella 330 (già particella 82/C) di are 2.36, particella 331 (già particella 83/B) di are 12.38 e particella 335 (già particella 84/D) di are 0.84, tutte natura T, è pervenuta alla società \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, dal signor \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* in qualità di bene personale, con la scrittura privata di conferimento in società per notar Gianfranco Giuliani di Olbia del 12/17/1999 repertorio n. 168608, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro 1/11/8/1999 ai nn. 6865 registro generale e 4940 registro particolare. Nel quadro 'D' della nota è riportato integralmente quanto segue: "Si precisa che il capannone industriale non risulta ancora censito nel N.C.E.U."

2). Al signor \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* l'intera proprietà delle unità immobiliari in Siniscola, alla Località Zona Industriale, distinte al Catasto Terreni al foglio 67 particella 322 di mq. 118, particella 328 di mq. 324, particella 330 di mq. 236, particella 331 di mq. 1238 - e particella 335 di mq. 84, tutte natura T, è pervenuta, in qualità di bene personale, dal \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, con l'Atto di compravendita per notar Lucio Mazarella di Siniscola del 16/12/1993 repertorio n. 10028, trascritto presso la Conservatori a dei Registri Immobiliari di Nuoro il 7/11/1994 ai nn. 169 registro generale e 148 registro particolare.

3). Al \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* l'intera proprietà delle unità immobiliari in Siniscola, distinte al Catasto Terreni al foglio 67 particella 82 di are 12.23, particella 83 di are 13.67, particella 84 di ha 1.76.43, particella 107 di are 13.14 e particella 108 di are 13.44, tutte natura T, è pervenuta, tra gli altri immobili, dalla società \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, con l'atto amministrativo di espropriazione per pubblica utilità della Regione Autonoma Sardegna del 2/11/2000 repertorio n. 130, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro il 5/12/2000 ai nn. 13265 registro generale e 10711 registro particolare. Tale atto ha rettificato e integrato il decreto n. 5/27 di esproprio per causa di pubblica utilità del Presidente della Giunta Regione Autonoma Sardegna del 26/2/1990 repertorio



n. 5/27, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro il 15/3/1990 ai nn. 2450 registro generale e 199 registro particolare, a favore \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, in quanto la società \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* ha ceduto i terreni in oggetto alla società \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, in forza di atto di cessione di azienda per notar Claudio Cerini di Roma del 617/1988.

4). Alla società \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* i terreni in Siniscola, alla Località Zona Industriale, della superficie complessiva di ha 14.51.85, distinti nel N.C.T. al foglio 67 mappali 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 67, 66, 68, 69, 70, 78, 79,80, 81, 82, 83, 84, 89, 105, 106, 107, 108, 110, 111, 115, 116, 167, 217, 218, 219 e 200, sono pervenuti, tra gli altri immobili, dalla società \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, con la scrittura privata di cessione di azienda per notar Claudio Cerini di Roma del 617/1988, trascritta presso la Conservatori a dei Registri Immobiliari di Nuoro il 717/1988 ai n.ri. 4481 registro generale e 3322 registro particolare.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **Oneri di cancellazione**

In fase di definizione della procedura civile saranno cancellate o regolarizzate le iscrizioni e trascrizioni di rito relative al procedimento in oggetto, le eventuali spese conseguenti saranno calcolate dagli uffici competenti al momento della definizione della procedura stessa.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le unità immobiliari anzi descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

1). **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** Registro generale n. 12500 registro particolare n. 2202 del 24/11/2006 di euro 88.000,00

A Favore: \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, in virtù di atto per notar Paolo Lomonte di Siniscola del 21/11/2006 repertorio n. 7348. Mutuo condizionato di euro 44.000,00 da rimborsare in 13 anni.

Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Siniscola, alla Zona Industriale, distinte al Catasto Terreni al foglio 67 particella 322 di are 1.18, particella 328 di are 3.24, particella 330 di are 2.36, particella 331 di are 12.38, particella 335 di are 0.84, particella 329 di are 5.42, particella 332 di are 0.05 e particella **330\*** (vd nota pag 14) di are 14.53, tutte natura C.

Annotazioni:

- registro generale n. 3691 registro particolare n. 466 del 31/3/2007. Erogazione a saldo.

2). **ISCRIZIONE DI RINNOVAZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n. 8830 registro particolare n. 729 del 23/10/2014 di euro 123.949,65

A Favore: \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* e \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, in virtù di atto per notar Maurizio Marinelli di Nuoro del 23/11/1994 repertorio n. 6387. A garanzia di finanziamento della somma di euro 61.768,24 da rimborsare in 15 anni.

Formalità di riferimento: iscrizione n. 1131 registro particolare del 2/12/1994. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Siniscola, alla Località Zona Industriale, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 67 particella 719 (già Catasto Terreni foglio 67 particelle 322, 328, 330, 331 e 335) natura D1 al piano T ed al Catasto Terreni al foglio 67 particella 719 (già Catasto Terreni foglio 67 particelle 322, 328, 330, 331 e 335) natura EU di are 20.00, di cui la società \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* risulta



titolare dell'intero diritto di proprietà ed il signor \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* risulta titolare del diritto di proprietà.

3). **TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** registro generale n. 1783 registro particolare n. 1367 del 11/3/2016

A Favore: \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Nuoro del 10/2/2016 - repertorio n. 90.

Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Siniscola, alla Zona Industriale, distinte al Catasto Terreni al foglio 67 particella 322, particella 328, particella 330, particella 331, particella 335, particella 329 di are 5,42, particella 332 di are 0.05 e particella 334 di are 14.53, tutte natura T. Nel quadro 'D' della nota è riportato integralmente quanto segue; "Si precisa che i mappali identificati al Catasto Terreni con i numeri 322, 328, 330, 331, 335 del foglio 67 hanno dato origine all'ente urbano distinto al foglio 67 mappale 719 di mq. 2000 sul quale insiste un capannone industriale identificato al Catasto Fabbricati al foglio 67 mappale 719 categoria D/1 - Tipo mappale del 2/4/2007 n. 108962.1/2007. Il pignoramento si estende anche a quanto edificato sull'area predetta".

4). **TRASCRIZIONE DI VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI** registro generale n. 3246 registro particolare n. 2523 del 4/4/2019

A Favore: \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Nuoro del 23/3/2019 repertorio n. 269/2019.

Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Siniscola alla Zona Industriale distinte, al Catasto Fabbricati al foglio 67 particella 719 natura D1 opifici e al Catasto Terreni al foglio 67 particella 719 natura ED ente urbano e particelle 329, 332 e 334, tutte natura T terreno.

5). **TRASCRIZIONE ATTO DI CANCELLAZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** registro generale n. 10772 registro particolare n. 963 del 24/10/2019

Tale cancellazione fa riferimento al pignoramento di cui al punto 3):

**trascrizione pignoramento immobiliare** registro generale n. 1783 registro particolare n. 1367 del 11/3/2016

A Favore: \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Nuoro del 10/2/2016 - repertorio n. 90.

Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Siniscola, alla Zona Industriale, distinte al Catasto Terreni al foglio 67 particella 322, particella 328, particella 330, particella 331, particella 335, particella 329 di are 5,42, particella 332 di are 0.05 e particella 334 di are 14.53, tutte natura T. Nel quadro 'D' della nota è riportato integralmente quanto segue; "Si precisa che i mappali identificati al Catasto Terreni con i numeri 322, 328, 330, 331, 335 del foglio 67 hanno dato origine all'ente urbano distinto al foglio 67 mappale 719 di mq. 2000 sul quale insiste un capannone industriale identificato al Catasto Fabbricati al foglio 67 mappale 719 categoria D/1 - Tipo mappale del 2/4/2007 n. 108962.1/2007. Il pignoramento si estende anche a quanto edificato sull'area predetta".



## NOTA

\* si evidenzia che nella ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA - Registro generale n. 12500 registro particolare n. 2202 del 24/11/2006 di cui al punto 1.) risulta esserci stato un errore nell'inserimento delle particelle in quanto viene riportata per due volte la particella 330 con superfici differenti. Realmente la superficie pari a mq 1453 fa riferimento alla particella 334 (si allega NOTA iscrizione ipotecaria)

## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene, capannone di tipo industriale, posto in Siniscola in Zona Industriale di Interesse Regionale (ZIR), è inserito all'interno della zona **D1** secondo l'attuale strumento urbanistico vigente PUC approvato in via definitiva con deliberazione di C.C. n. 2 del 22.03.2011, integrato con deliberazione di C.C. n. 1 del 28.01.2013. Con deliberazione di C.C. n. 32 del 07.08.2014 è risultato coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato per effetto della determinazione n. 2742/DG del 15.10.2014 emessa dalla direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia della Regione Autonoma della Sardegna.

Il PUC è entrato in vigore il 06.11.2014, giorno della pubblicazione dell'Avviso sul BURAS.

La Zona "D1" comprende le aree destinate agli insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale e direzionale come definite all'Art. 92, punto 2, delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale: "le grandi aree industriali rappresentano il tessuto produttivo delle aree industriali attrezzate, di maggiore dimensione, urbanisticamente strutturate e dotate di impianti e servizi".

Il Piano Urbanistico Comunale individua una zona D1, localizzata a sud-ovest dell'abitato di Siniscola, in prossimità della S.S. 131 D.C.N, all'interno del perimetro di zona D dello strumento urbanistico precedente (P.R.G.), nel quale è già operante una Z.I.R. (facente parte del nuovo Consorzio Industriale Provinciale).

La zona "D1", come perimetrata dal P.U.C., occupa una superficie complessiva di 2.774.570,00 mq e si compone di due sub-comparti posti rispettivamente ad est e ad ovest della S.S. 131 D.C.N:

### - IL SUB-COMPARTO D1a

Il sub-comparto D1a, situato ad est della S.S. 131 D.C.N, comprende l'area attualmente sottoposta a Piano Particolareggiato e alcune nuove aree di espansione individuate ai margini dell'attuale perimetro e localizzate in modo tale da garantire la continuità con il nucleo esistente e allo stesso tempo le protezione dal rischio idrogeologico legato alla presenza del Rio Siniscola. Per il comparto D1a, il P.U.C. prevede rispetto all'area attualmente pianificata, una ulteriore espansione, di circa 55 ha.

### - IL SUB-COMPARTO D1b

Il sub-comparto D1b, situato ad ovest della S.S. 131 D.C.N, conserva la attuale perimetrazione, definita dal precedente strumento urbanistico, e occupa una superficie complessiva di 281.855 mq.

La zona industriale presenta alcune problematiche di tipo ambientale e paesaggistico legate in particolar modo alla sua localizzazione, così prossima alla viabilità di accesso all'abitato e all'abitato stesso.

## PRESCRIZIONI OPERATIVE

Relativamente alle aree del comparto "D1a" già sottoposte a Piano Particolareggiato vigente per iniziativa del Consorzio per la Zona Industriale, si fa riferimento alla Normativa del suddetto Piano Particolareggiato.



Le aree della zona "D1a" esterne al perimetro del Piano Particolareggiato sono attuate tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, esteso ad areali territoriali aventi superficie minima di ha 20,00.

Il comparto "D1b" dovrà essere sottoposto a piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero comparto.

## NORME COMUNI ALLE ZONE D1 E D2

Per le aree di nuova pianificazione dovranno essere rispettate le prescrizioni e i parametri di seguito riportati:

- a) Strumento di attuazione: Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata o progetto esecutivo unitario, solo nel caso di lotto urbanistico singolo;
- b) Indice fondiario max: 2,00 mc/mq;
- c) Altezza massima degli edifici: mt 9,50, salvo particolari esigenze tecniche per camini, antenne etc.
- d) Distanza minima tra pareti finestrate: pari all'altezza del fabbricato più alto;
- e) Distanza minima dai confini: mt 5,00
- f) Superficie coperta max: 50%
- g) Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 60,00 m. per le strade di tipo A;
- 40,00 m. per le strade di tipo B;
- 30,00 m. per le strade di tipo C;
- 20,00 m. per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del Codice della Strada;
- 10,00 m. per le "strade vicinali" di tipo F.

h) Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della Strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30,00 m. per le strade di tipo A;
- 20,00 m. per le strade di tipo B;
- 10,00 m. per le strade di tipo C;

i) I rapporti massimi di cui all'art. 17 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

1. Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

2. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Nel caso di edifici di impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.



Nelle more della redazione del suddetto piano attuativo, nel comparto "D1b" possono essere realizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei volumi e delle strutture esistenti, senza incremento di volumetria.

Nelle Zone "D1a" e "D1b" in fase di attuazione bisogna far riferimento alle prescrizioni tecniche delle "Norme per la disciplina degli interventi nelle aree di pericolosità idrogeologica" contenute nelle Norme di Attuazione del P.A.I. (come descritto all'art.9 delle presenti NTA).

In sintesi:

**Art. 21. Zone "D1": Aree destinate a servizi consortili.**

Superficie totale: mq. 42.342.

Indice di fabbricabilità fondiaria: Non superiore a 0,35 mc/mq.

Volume massimo edificabile: mc. 14.820.

Indice di copertura: Non superiore a 1/5 mq/mq della superficie totale.

Distacchi dai confini: Non inferiori a m. 6.00.

Distacchi dagli edifici: Non inferiori a m. 12.00, salvo i casi di aderenza.

Distanza dalla fascia di rispetto della viabilità: Non inferiore a m. 10.00.

Altezza massima: m. 7,50 (alla gronda).

Nr. piani fuori terra: n.2.

Parcheggi: Parcheggi privati in ragione di 1 mq/10 mc come previsto dall'art. 17.

Volumi residenziali: Non superiori al 20% purché destinati alla sola vigilanza o custodia o alla funzionalità delle attrezzature.

Costruzioni accessorie: Sono consentite con riferimento all'Art. 15.

Indice di piantumazione: Non inferiore a 1 essenza ad alto fusto ogni 50 mq di area scoperta.

Per quanto non specificato si rimanda al Certificato di destinazione allegato.





## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

- L'immobile non risulta agibile.

A seguito di accesso atti presso l'UTC di Siniscola sono stati reperiti i seguenti atti abilitanti riferiti ai lotti n 39 e n 40.

### **LOTTO n 39**

Lotto di terreno n 39  
Mq 2000  
IF 2mc/mq  
Sc max 33%  
Hmax 8 ml  
Volume max 4000 mc

#### **1) 30/11/1993 CE 160/93 \_Verbale 35 del 30/11/93.**

Per i beni al NCT di Siniscola (Nu) F. 67 Mappali 322,328,330,331,335

Viene autorizzata la realizzazione di un capannone industriale ad uso artigianale sul lotto 39 dello ZIR composta da opificio oltre uffici per una SUL pari a mq 339 e volume pari a mc 1.691,91. Il fabbricato nasceva per la costruzione e riparazione di imbarcazioni in legno e resina.

Successivamente viene acquistato, dalla medesima ditta, il secondo lotto di terreno identificato con il numero 40 e contiguo al lotto 39 al fine di consentire una maggiore volumetria e conseguentemente la realizzazione di un secondo capannone.

#### **Lotto di terreno n 39 + lotto 40**

Mq 4000  
IF 2mc/mq  
Sc max 33%  
Hmax 8 ml  
Volume max 8000 mc

#### **2) 23/01/2002 C.E. 218/01 \_Verbale 18 \_ Prot. 16678, Provv. n. 80/01.**

Viene autorizzato l'ampliamento di un capannone industriale ad uso artigianale per una SUL pari a mq 699,38 e volume complessivo pari a mc 3.299,08 \_ REALIZZATO. Il presente progetto sfrutta ancora la volumetria residua del lotto 39.

- Tale progetto risulta privo di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art 146 del Dlgs 42/04.

- E' presente provv. N. 80/01, prot. N. 16678 Autorizzazione ex art 151 del T.U. In materia di beni culturali e ambientali relativa all'ampliamento di un capannone industriale ad uso artigianale.



Successivamente, nel 2009 viene presentata pratica per la realizzazione di una sopraelevazione del capannone da destinare ad alloggio del custode.

I lavori vengono realizzati senza le autorizzazioni necessarie.

**3) 24/04/2009) PRATICA Suap 152/09\_Procedimento unico 171/09.**

Richiesta ampliamento per realizzazione alloggio custode piano 1.

**3a) 22/06/2009) SUAP Siniscola - Acquisizione Nulla Osta UTP.**

Trasmissione copia elaborati grafici.

**3b) 10/07/2009) Risposta RAS Ufficio Tutela Paesaggio.**

Nella risposta l'UTP richiede copia della precedente autorizzazione paesaggistica comunale per il capannone realizzato nel lotto 39 completa di elaborati grafici e timbri del provvedimento.

**3c) 27/07/2009) Risposta SUAP Siniscola.**

In questo documento si dichiara che non vengono ritrovati gli elaborati richiesti. Per cui il fabbricato realizzato risulta privo della documentazione autorizzativa - Sospensione del procedimento avviato relativo all'ampliamento del capannone.

Allo stato attuale la porzione di fabbricato in sopraelevazione risulta essere realizzata al rustico, in blocchetti di cls a vista, privo di infissi interni, esterni, e degli impianti.

Viene infine presentato nel 2011 un ultimo progetto per la realizzazione di un nuovo capannone sul lotto 40, attiguo al lotto 39:

**4) 15/05/2011) SUAP prat 212/11 prot 589 del 15/05/2011.** Progetto per la realizzazione di un nuovo capannone sul lotto 40\_ Autorizzazione n. 73 del 01/07/2011 ai sensi dell' art 146 \_ validità 5 anni – La pratica risulta ormai scaduta.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Tale certificato deve essere redatto esclusivamente per gli uffici. La mancanza del certificato e le relative spese computate nell'ordine di € 500,00 verranno inserite nel capitolo relativo alla valutazione del bene e scomutate nel valore finale del cespite.



A seguito di sopralluogo e verifica degli atti abilitanti, ferme le difformità relative all'assenza delle necessarie autorizzazioni che di per se rendono il bene non conforme sono state riscontrate inoltre le seguenti ulteriori difformità:

#### **- Prospetto nord**

Realizzazione di un corpo scala per l'accesso all'alloggio del custode. Il piano primo risulta essere stato realizzato in muratura mista con blocco di cls esterno e rifodera interna in laterizio (realizzata solo parzialmente), copertura del tipo industriale in lamiera grecata ed eps (polistirene espanso). Tale porzione di fabbricato risulta sostanzialmente suddivisa in due locali, il primo avente dim. 14.69x3.98 m (58.46 mq ca) mentre il secondo con dim. 14.69x5.44 m (79.91 mq ca), per un'altezza H min 2.70 m ed un'altezza al colmo H max 3.98 m. Questa porzione di fabbricato risulta al rustico, priva di impianti, finiture, infissi esterni ed interni.

Tale sopraelevazione non risulta autorizzata conseguentemente il collegamento verticale (scala) risulta non conforme.

Realizzazione di un posto auto coperto. La sopraelevazione del fabbricato ha dato origine anche alla formazione di un posto auto coperto chiuso su tre lati avente dim. 9.03x4.05 m (36.57 mq ca) e H max 2.80 m.

Ne consegue quindi il seguente aumento volumetrico:

Locale (garage) piano terra - Mq 36.57 x 2.80 m = Mc 102.39

Alloggio custode piano primo - Mq 138.37 x 2.70 m = Mc 373.60

**Volume complessivo 1**

**Mc 475.99**

#### **- Prospetto Ovest**

Realizzazione di n. 2 tettoie in legno aventi lunghezza complessiva pari al lato corto del fabbricato ovvero circa 24 ml. La tettoia, che per comodità descrittiva individueremo con la n. (1), è accessibile dal locale "Laboratorio" ed ha dim. 14.22x5.26 ml (74,79 mq ca) con altezza H max 3.34 m e H min 2.75 m, presenta una struttura con pilastri e travi in legno, tavolato di legno oltre copertura del tipo industriale in pannello sandwich di acciaio zincato e frapposto strato di poliuretano. Lateralmente è delimitata da pareti costituite da un telaio in ferro e legno oltre pannellatura in policarbonato. La tettoia dista dal confine circa 0,50 m. La tettoia n. 2 risulta accessibile dal retrostante piazzale oltre che da vano porta, ricavato in luogo di una originaria finestra, dal locale denominato "Lavorazione lamellare e rifinitura del prodotto artigianale". La tettoia ha dim. 9.72x 5.11 ml (49.66 mq ca) con altezza H max 3.74 m e H min 316 m, ha una struttura con pilastri e travi in legno senza tavolato e con una copertura in pannello sandwich, risulta aperta su due lati e dista dal confine circa 0.70 m.

Queste due tettoie sono state realizzate in tempi diversi. Verificando le foto aree dal portale Sardegna foto Aree, la tettoia n 1 di mq 74.79 risulta essere stata realizzata nel periodo tra il 2003 ed il 2006, mentre la tettoia n. 2 di mq 49.66 risulta essere realizzata nel periodo tra il 2010 ed il 2013.

Considerata la superficie di entrambe le tettoie superiore mq 15 ai sensi dell'art. 45 del Regolamento edilizio del comune di Siniscola devono essere conteggiate come superficie e quindi rientrare nel calcolo della volumetria.

Si riporta stralcio dell'art. 45.

*-Si escludono dal volume le parti totalmente aperte al piano terreno, come porticati o logge, ed i passi carrai, con larghezza massima di 3,00 m., che consentono l'accesso all'area retrostante, sempre se aperti*



su un lato. Sono, altresì, escluse dal calcolo dei volumi le costruzioni di servizio (tettoie, rustici e accessori di qualunque natura) aperti su due lati, con superficie massima non superiore a m. 15,00.

-Si escludono, inoltre, i volumi delle verande o terrazze coperte per una profondità massima di m. 2,00 rispetto al lato aperto e retrostanti a questo. Il lato aperto è da considerarsi tale quando è presente il solo parapetto.

Ne consegue quindi il seguente aumento volumetrico:

Tettoia 1 - Mq 74.79 x 2.75 m = Mc 205.67

Tettoia 2 - Mq 49.66 x 3.16 m = Mc 156.92

**Volume complessivo 2            Mc 362.59**

### - Prospetto Sud

Realizzazione di alcuni fabbricati posti lungo il confine e costituiti da un locale garage, un locale deposito, due tettoie, una cucina rustica, un altro locale garage. Questi fabbricati risultano essere stati realizzati in diversi periodi tra il 2000 ed il 2013.

1) Una tettoia (3) realizzata con pilastri e travi in legno con copertura in pannello sandwich in alluminio ed eps. La struttura ha dim. 11.92x4.00 ml (47.68 mq ca) H min 2.73 m. Periodo di realizzazione 2010-2013.

2) Una tettoia (4) avente le medesime caratteristiche costruttive e periodo di realizzazione di quella di cui al punto 3) avente dim. 7.90x4,00 ml (31.60 mq ca).

3) Un blocco "cucina rustica" composto da due locali, cottura e zona pranzo, separati da tramezzatura in blocco di cls da 20 cm. Questi locali realizzati nel periodo compreso tra il 2000 ed il 2003 presentano muratura portante in blocco di cls da 20 cm e risultano intonacati e parzialmente da ritinteggiare, con copertura in legno (travi e travetti) e tavolato in legno limitata esclusivamente alla zona pranzo oltre copertura del tipo industriale in lamiera grecata ed eps. Gli infissi sono ad ante scorrevoli in legno e vetrocamera nella zona pranzo mentre ad anta in legno e vetro nella zona cottura. La zona cottura ha dim. 4.02x3.89 (15.64 mq ca) ed un H min 2.80 m, mentre la zona pranzo ha dim. 9.31x3.99 ml (37.15 mq ca) ed un H min 2.30 m.

4) Locale garage realizzato in blocco di cls da 20 cm intonacato e parzialmente da ritinteggiare con infisso esterno costituito da porta metallica a due ante. La copertura è costituita da travi, travetti e tavolato in legno con sovrapposta copertura di tipo industriale in lamiera grecata ed eps. Questo locale risulta essere stato realizzato nel periodo compreso tra il 2000 ed il 2003 ed ha dim. 4.23x5.20 ml (22.00 mq ca) ed H min 2.30 m.

Ne consegue quindi il seguente aumento volumetrico:

1)Tettoia (3)                            - Mq 47.68 x 2.73 m = Mc 130.16

2)Tettoia (4)                            - Mq 31.60 x 2.73 m = Mc 86.27

3)Locale "Cucina rustica" - Mq 18.53 x 2.80 m = Mc 51.89

- Mq 41.84 x 2.30 m = Mc 96.23

4)Locale garage                        - Mq 22.00 x 2.30 m = Mc 50.66

**Volume complessivo 3                            Mc 415.21**

**Volume 1+2+3 = 475.99 + 362.59 mc + 415.21 mc = 1.253.79 mc**



Da quanto sopra descritto e dalla verifica degli atti presenti presso l'UTC di Siniscola si dichiara la non conformità del bene ai sensi della L.47/85 e ss.mm.ii.

Nello specifico si evidenzia l'esistenza tra gli altri del **vincolo Paesaggistico Dlgs 42/04, art 142 comma 1 lett. c** per la presenza di un corso d'acqua ad una distanza inferiore ai 150 metri (*omissis...i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici approvato con regio decreto 11 dicembre 1933 n.1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di rispetto di 150 metri ciascuna...omissis*), ovvero il fabbricato rientra nella fascia di rispetto entro la quale vi era l'obbligatorietà di richiedere il nulla osta paesaggistico ai fini del rilascio della Concessione Edilizia. E' presente inoltre il **vincolo paesaggistico ai sensi dell'art 17 comma 3 lett. h) del P.P.R.** (*omissis...i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di rispetto di 150 metri ciascuna...omissis*).

Dalla verifica degli atti, tra cui la corrispondenza tra l'UTC di Siniscola e l'UTP di Nuoro, non risultano essere stati reperiti atti autorizzativi in tal senso, per cui il fabbricato risulta privo dell'autorizzazione paesaggistica e quindi non conforme.

Sentiti gli uffici competenti l'UTC di Siniscola e l'UTP di Nuoro, mentre la sanatoria urbanistica relativa alla doppia conformità appare possibile in quanto ciò che è stato realizzato rientra all'interno della volumetria massima consentita, la sanatoria paesaggistica non risulta praticabile anche in virtù delle ultime disposizioni e sentenze del Consiglio di Stato che stabiliscono esclusivamente la sanatoria per tutte quelle opere che non comportano né aumento di superficie né di volume. In attesa quindi che la Regione Sardegna si pronunci in merito alla sanatoria di beni posti in area tutelata per cui è stato rilasciato dal comune un titolo abilitativo privo della relativa autorizzazione paesaggistica si ritiene che si debba procedere con il riporto in pristino dei fabbricati realizzati in difformità computando gli oneri di demolizione e scomputando l'importo dal valore commerciale del bene.

Dal confronto infine tra le epoche di realizzazione del fabbricato e di tutte le relative pertinenze stabilite tra il 1994 ed il 2013 con le leggi nazionali e regionali in materia di condono edilizio (L. 47/85 - L.R.23/85; L. 724/94 - L.R. 6/95; L. 326/2003 - L.R. 4/2004) il tutto verificando la probabile ultimazione dei lavori delle varie porzioni con le prescrizioni di "ultimazione opere" stabilite dalle norme nazionali e regionali, si evidenzia come ad oggi sia improbabile la riapertura dei termini del condono per tali opere.

Infatti il primo progetto riporta una concessione rilasciata a fine 1993 (CE 160 del 30/11/1993), mentre secondo la norma stabilita dalla L.R. 6/95 l'ultimazione dei lavori sarebbe dovuta essere dichiarata entro il 31/12/1993. Inoltre la volumetria massima realizzabile non doveva superare mc 750, ne sono stati realizzati invece mc 1.692 circa.

Il secondo progetto riporta una concessione rilasciata nel 2001 (23/01/2002 C.E. 218/01 \_verbale 18 \_prot. 16678 Provv. n. 80/01) mentre secondo la norma stabilita dalla L.R. 4/2004 (ultimo condono edilizio) l'ultimazione dei lavori sarebbe dovuta essere dichiarata entro il 31/03/2003. In merito a questo, dalle fotografie aeree tratte dal sito Geoportale Sardegna risalenti al 2006, si evince come le opere non siano state ancora ultimate, esistono infatti le sole tamponature (al 2006). Il fabbricato in ampliamento risulta privo della copertura. Inoltre ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. a,b,c non erano suscettibili di sanatoria le opere abusive realizzate nelle zone di rilevante interesse paesistico-ambientale, ai sensi dell'articolo 10 bis della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, e successive modifiche; per la L.R. 4/2004 la volumetria massima realizzabile non poteva eccedere eventualmente il 25% del fabbricato originario fino ad un massimo di mc 250, oppure trattandosi di nuova edificazione non potevano eccedere i 300 mc. Tali prerogative dunque non sono contemplabili trattandosi di una volumetria realizzata in ampliamento pari a mc 1.791 ca. in area sottoposta a vincolo di tutela.

Pertanto, per quanto sopra, le opere non sono sanabili ai sensi della L. 47/85 in quanto il vincolo paesaggistico risulta preesistente e dunque precedente all'epoca della prima concessione edilizia, tale titolo necessitava di autorizzazione da parte della Soprintendenza. Infatti il Dlgs 42/04 fa riferimento a



tutti gli immobili da realizzarsi in prossimità di corsi d'acqua ovvero ad una distanza minima di rispetto pari a 150 metri (*omissis...i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici approvato con regio decreto 11 dicembre 1933 n. 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di rispetto di 150 metri ciascuna...omissis*). Nello specifico il capannone dista dal torrente circa 72 m misurato dal suo suo angolo più esterno (sud-est).



1. Individuazione area di rispetto corsi d'acqua Lotto 1 e Lotto 2 – 150 metri.



2. Individuazione lotto 1 (ZIR Lotto 39) e lotto 2 (Zir Lotto 40).





3. Lotto 1 – NCEU Siniscola F 67 Part. 719.



4. Distanza fabbricato dal Rio Siniscola\_72 ml circa.

Per quanto sopra, essendo ad oggi il bene non sanabile paesaggisticamente in quanto privo delle relative autorizzazioni, si prevede il riposto in pristino dello stato dei luoghi conteggiando di seguito i relativi costi di demolizione traendo le voci di computo dal **Prezzario Regionale Sardegna aggiornamento 2018** da cui:

1) **Codice regionale: SAR18\_PF.0012.0004.0002**

**Sottocapitolo:** 0004 - Demolizioni totali e parziali di fabbricati

**Articolo:** 0002 - Demolizione totale di fabbricati con strutture portanti in c.a., in c.a. e muratura, per la parte fuori terra e per qualsiasi altezza, compresa l'adozione degli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, le precauzioni e cautele necessarie per evitare danni ad eventuali fabbricati vicini e a terzi, le necessarie puntellature, il taglio di eventuali materiali metallici, l'impiego di mezzi segnaletici diurni e notturni, l'innaffiammento ed il carico dei materiali su automezzo



ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Eseguita con mezzi meccanici e, ove occorre, con intervento manuale, inclusi il carico del materiale su automezzo con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutata a metro cubo vuoto per pieno.

Unità di misura **metri cubi**

Prezzo finale euro 33.43

**1) Volumi realizzati con Concessione edilizia ma in assenza di autorizzazione paesaggistica**  
mc 3.299,08

**2) Volumi realizzati senza Concessione edilizia ed autorizzazione paesaggistica con esclusione delle tettoie il cui costo di demolizione verrà conteggiato nella voce 2**

mc 674.77

**Totale 1+2 = mc 3.973,85**

Costo demolizioni – 3.973,85 mc x 33.43€ = € 132.845,80

**Totale € 132.845,80**

## **2) Codice regionale: SAR18\_PF.0012.0013.0012**

**Sottocapitolo:** 0013 - Rimozione di tetti

**Articolo:** 0012 - Smontaggio del solo manto di copertura a tetto, eseguito con particolare cura al fine di non danneggiare le tegole ed il sottostante massetto di posa; comprendente la cernita del materiale riutilizzabile, il calo in basso, i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o l'accatastamento in cantiere dei materiali ritenuti recuperabili dalla DL e riservati all'amministrazione; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché gli oneri per il conferimento ad impianto autorizzato. Valutato per l'effettiva superficie di disfacimento e per i seguenti tipi: Con materiale leggero, con interposti strati a base bituminosa, tipo tegole canadesi o similare.

Copertura metallica prefabbricata in lamiera grecata.

Unità di misura **metri quadri**

Prezzo finale euro 7.92

Considerando la superficie della copertura del capannone pari a circa mq 760.00 oltre le superfici delle tettoie pari a mq 203.73 e dei fabbricati abusivi pari a mq 120.58 si ottiene una superficie complessiva pari a mq 1.084,31 da cui:

Costo dem. 1) - 760.00 mq x 7.92€ = € 6.019,20

2) - 203.73 mq x 7.92€ = € 1.613,54

3) - 82.37 mq x 7.92€ = € 652,37

**Totale € 8.285,11**

## **3) Codice regionale: SAR18\_PF.0012.0014.0003**

**Sottocapitolo:** 0014 - Rimozione di infissi

**Articolo:** 0003 - Rimozione di porta interna o esterna in legno, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compresi i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla D.L. e riservati all'amministrazione), in apposito luogo





individuato all'uopo entro l'ambito del cantiere; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'eventuale onere per il conferimento a impianto autorizzato. Valutata per la superficie effettiva rimossa e per una superficie fino a 3 m2.

Unità di misura **metri quadri**

Prezzo finale euro 22.87

n. 5 porte dim. 0,80m x 2.10m = 8.40 mq

Costo rimozione – 8.40 mq x 22.87€ = € 192.10

**Totale € 192.10**

#### **4) Codice regionale: SAR18\_PF.0012.0014.0005**

**Sottocapitolo:** 0014 - Rimozione di infissi

**Articolo:** 0005 - Rimozione di porta interna o esterna in legno, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smurazione delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compresi i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla D.L. e riservati all'amministrazione), in apposito luogo individuato all'uopo entro l'ambito del cantiere; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'eventuale onere per il conferimento a impianto autorizzato. Valutata per la superficie effettiva rimossa e per una superficie oltre i 5 m2

Unità di misura **metri quadri**

Prezzo finale euro 14.71

n.2 portafinestra 3.37m x 2.06m = 6.94 mq

Costo rimozione – 6.94 mq x 14.71€ = € 102.08

**Totale € 102.08**

#### **5) Codice regionale: SAR18\_PF.0012.0014.0007**

**Sottocapitolo:** 0014 - Rimozione di infissi

**Articolo:** 0007 - Rimozione di infissi in ferro o alluminio, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smurazione delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compresi i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla D.L. e riservati all'amministrazione), in apposito luogo individuato all'uopo entro l'ambito del cantiere; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'eventuale onere per il conferimento a impianto autorizzato. Valutata per la superficie effettiva rimossa e per una superficie fino a 3 m2.

Unità di misura **metri quadri**

Prezzo finale euro 22.87

n.8 finestre 1,00m x 2.00m = 16.00 mq

n.18 finestre 1,00m x 1,00m = 18.00 mq

n.1 finestra 1,50m x 1,50m = 2.25 mq

n.3 finestre 0,50m x 0,50m = 0.75 mq

n.1 finestra 1,00m x 1,30m = 1.30 mq

Totale 38.30 mq



Costo rimozione – 38.30 mq x 22.87€ = € 875.92

**Totale € 875.92**

**6) Codice regionale: SAR18\_PF.0012.0014.0010**

**Sottocapitolo:** 0014 - Rimozione di infissi

**Articolo:** 0010 - Rimozione di porte o cancelli in profilato di ferro o di alluminio, di qualsiasi spessore, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi, i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla D.L. e riservati all'amministrazione), in apposito luogo individuato all'uopo entro l'ambito del cantiere; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'eventuale onere per il conferimento a impianto autorizzato. Valutata per la superficie effettiva rimossa e per superficie fino a 3 m2

Unità di misura **metri quadri** Prezzo finale euro 31.68

n. 2 porte 1.00mx2.20m = 4.40mq  
n. 3 porte 0.80mx2.20m = 5.28mq

Totale 9.68 mq

Costo rimozione – 9.68 mq x 31.68€ = € 306.66

**Totale € 306.66**

**7) Codice regionale: SAR18\_PF.0012.0014.0012**

**sottocapitolo:** 0014 - Rimozione di infissi

**Articolo:** 0012 - Rimozione di porte o cancelli in profilato di ferro o di alluminio, di qualsiasi spessore, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi, i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla D.L. e riservati all'amministrazione), in apposito luogo individuato all'uopo entro l'ambito del cantiere; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'eventuale onere per il conferimento a impianto autorizzato. Valutata per la superficie effettiva rimossa e per superficie oltre i 5 m2

Unità di misura **metri quadri** Prezzo finale euro 26.46

n. 2 porte 4.60mx4.80m = 44.16mq  
n. 1 porta 5.00mx4.80m = 24.00mq  
n. 1 porta 2.86mx3.30m = 9.44mq  
n. 1 serranda 3.00mx2.14m = 6.42mq

Totale 84.02 mq

Costo rimozione – 84.02 mq x 26.46€ = € 2.223,16

**Totale € 2.223,16**

**8) Codice regionale: SAR18\_PF.0012.0016.0001**

**Sottocapitolo:** 0016 - Rimozione di impianti

**Articolo:** 0001 - Rimozione di apparecchi igienico sanitari sia ordinari che per parzialmente abili comprese opere murarie di demolizione eseguite a mano e con la massima accuratezza, rimozione dei relativi accessori e staffe di ancoraggio nonché i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla DL e riservati all'amministrazione e/o di risulta), in apposito luogo individuato all'uopo entro l'ambito del cantiere; escluso il trasporto a



deposito o a rifiuto, nonché l'eventuale onere per il conferimento ad impianto autorizzato; valutata per ogni singolo pezzo e per i seguenti tipi: vaso con cassetta, bidet, lavello, lavabo anche se a colonna, orinatoio, vuotatoio.

Unità di misura <b>cadauno</b>	Prezzo finale euro 39.60
n. 8 (wc, lavabo, bidet)	
Costo rimozione – n. 8 x 39.60 € =	€ 316.80
<b>Totale</b>	<b>€ 316.80</b>

#### **9) Codice regionale: SAR18\_PF.0012.0016.0002**

**Sottocapitolo:** 0016 - Rimozione di impianti

**Articolo:** 0002 - Rimozione di apparecchi igienico sanitari sia ordinari che per parzialmente abili comprese opere murarie di demolizione eseguite a mano e con la massima accuratezza, la rimozione dei relativi accessori e staffe di ancoraggio nonché i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla DL e riservati all'amministrazione e/o di risulta), in apposito luogo individuato all'uopo entro l'ambito del cantiere; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'eventuale onere per il conferimento ad impianto autorizzato; valutata per ogni singolo pezzo e per i seguenti tipi: vasca da bagno, piatto doccia.

Unità di misura <b>cadauno</b>	Prezzo finale euro 54.00
n. 2 (docce)	
Costo rimozione – n. 2 x 54.00 € =	€ 108.00
<b>Totale</b>	<b>€ 108.00</b>

#### **10) Codice regionale: SAR18\_PF.0012.0016.0003**

**Sottocapitolo:** 0016 - Rimozione di impianti

**Articolo:** 0003 - Rimozione di rubinetterie, saracinesche, apparecchi di intercettazione vari, compresa la rimozione dei relativi accessori, di scatole a sifone, pilette, sifoni e staffe di ancoraggio nonché i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla DL e riservati all'amministrazione e/o di risulta), in apposito luogo individuato all'uopo entro l'ambito del cantiere; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'eventuale onere per il conferimento ad impianto autorizzato; valutata per ogni singolo pezzo

Unità di misura <b>cadauno</b>	Prezzo finale euro 8.38
n. 10 gruppi	
Costo rimozione – n. 10 x 8.38 € =	€ 83.80
<b>Totale</b>	<b>€ 83.80</b>

#### **11) Codice regionale: SAR18\_PF.0012.0016.0005**

**Sottocapitolo:** 0016 - Rimozione di impianti

**Articolo:** 0005 - Rimozione di tubazioni in vista di impianti tecnologici di qualsiasi genere (idriche, canalizzazioni elettriche di tipo civile), compresi i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla DL e riservati all'amministrazione e/o di risulta), in apposito luogo individuato all'uopo entro l'ambito del cantiere; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'eventuale onere per il conferimento ad impianto autorizzato; valutata al metro lineare per tubazioni dei seguenti diametri: fino a 10 cm



Unità di misura **metri** Prezzo finale euro 9.27

si considerano 200 metri

Costo rimozione – 200m x 9,27 € = € 1.854,00

**Totale € 1.854,00**

**12) Codice regionale: SAR18\_PF.0001.0009.0005**

**Sottocapitolo:** 0009 - CONFERIMENTI A DISCARICA

**Articolo:** 0005 - CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA DI MATERIALE COD. CER. 17.01.07 - Miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alle voci 17 01 06

Unità di misura **tonnellate** Prezzo finale euro **15.82**

Peso Macerie sciolte 1500 kg al mc

Murature capannone + uffici mc 553.38

Solaio uffici + parte capannone mc 76.35

Murature cucina rustica + garage mc 20.22

Tot **mc 649.95**

649.95 mc x 1500 kg = 974.925 kg da cui **t 974,92**

Costo smaltimento - 974,92 t x 15,82 = € 15.423,23

**Totale € 15.423,23**

**STIMA COSTI DI RIPRISTINO (1-12) € 162.616,67**

Ipotizzando un ribasso dell'impresa sul prezzo di computo apprezzabile nell'ordine del 20% si ottiene un valore finale pari a:

Costo finale € 166.469,22 x (-20%) = € 130.093,33

**Costo finale arrotondato € 130.000,00**



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: **€ 3.741,72**

Sentito l'ufficio del consorzio industriale di Siniscola risultano essere presenti spese per fatture insolute risalenti ad anni precedenti. L'importo dichiarato ad oggi è pari ad € 3.741,72.

Tale conteggio, senza alcuna specifica in ordine alla causale, è stato trasmesso al sottoscritto via mail pec dallo ZIR in data 03/02/2020. Tale debito dovrà essere saldato direttamente al Consorzio di Interesse Regionale di Siniscola. Tali spese verranno scomutate, dal valore complessivo dell'immobile.

Il consorzio dichiara inoltre che non sussistono spese di natura condominiale. Esistono invece spese relative al consumo dell'acqua che vengono conteggiate regolarmente dal Consorzio.



## LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Siniscola (NU) - Zona industriale

## DESCRIZIONE

Terreno edificabile posto in comune di Siniscola (NU) in Zona Industriale di interesse Regionale, distinto al lotto 40. La Z.I.R. è situata a 55 km. a sud di Olbia, centro della Gallura con il porto e l'aeroporto, di notevole importanza per lo smistamento di merci e passeggeri verso l'interno e le altre coste dell'Isola, e a circa 45 km. da Nuoro, che è il capoluogo di provincia oltre ad essere il centro amministrativo e burocratico.

La Z.I.R. di Siniscola, attualmente è individuata in un'area di circa 500 ettari a ridosso della S.S. 131 bis (Abbasanta – Nuoro – Siniscola – Olbia) ed è posta a soli 5 minuti dal porto di La Caletta.

La zona è facilmente accessibile attraverso la SS 131 Nuoro-Olbia uscita Siniscola - Orosei, si svolta a destra al bivio imboccando la SP 45 strada di comparto che costeggia la SS 131 e che si percorre per circa 900 svoltando al bivio sulla sinistra; si percorre poi un viale per circa 350 metri fino al successivo incrocio svoltando quindi a sinistra e poi nuovamente a sinistra, quindi la prima a destra e si percorre il viale (individuato con la freccia lotti 34-40) per circa 200 metri fino al bene posto sulla destra che risulta essere attualmente accessibile dal lotto 39 facente parte della medesima proprietà e quindi oggetto anche questo ultimo di esecuzione immobiliare. Il bene è comunque accessibile anche da accesso separato direttamente dalla strada consortile. La zona, che negli anni ha risentito della crisi del settore industriale è a prevalenza artigianale e commerciale con ampia disponibilità di parcheggio dotata di tutte le necessarie urbanizzazioni.

Il terreno identificato con il lotto 40 risulta censito al NCT di Siniscola al Foglio 67, particelle 329,332 e 334.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **\*\*\*\* Omissis \*\*\*\***(Proprietà 1/1)  
Partita IVA: 01076840915

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*** (Proprietà 1/1)



## CONFINI

Il terreno individuato con il lotto 40 confina ad Ovest con il lotto 39 (fabbricato - mappale 719) senza soluzione di continuità, a Nord con viabilità di comparto, a Sud e a Est con il mappale 747, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2000,00 mq	2000,00 mq	1,00	2000,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2000,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2000,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per le particelle di terreno facenti parte del lotto 40 e censite al NCT di Siniscola al F.67 part.IIe 329,332,334 risulta la seguente cronistoria catastale:

### Per la Particella 329

**dal 11/02/1991 ad oggi** - FRAZIONAMENTO in atti dal 11/02/1991 (n. 9890)

- NCT di Siniscola Foglio 67, particella 329, qualità seminativo, classe 3, superficie are 05 ca 42, RD € 0.98, RA € 0.53. Il bene risulta intestato dal 20/10/2006 a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* per la quota pari a 1/1 della p.p.

Il presente frazionamento ha soppresso e/o variato il Foglio 67 particella 82 ed il Foglio 67 particella 330

### dal 04/06/1985 - impianto meccanografico

- NCT di Siniscola Foglio 67, particella 82, qualità seminativo, classe 3, superficie are 12 ca 23, RD L 4.281, RA L 2.324. Il bene risulta essere stato di proprietà per la quota pari a 1000/1000 fino al 26/02/1990 della SPA \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.

Dal 26/02/1990 e fino al 20/10/2006 risulta essere stato di proprietà del \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.

### Per la Particella 332

**dal 11/02/1991 ad oggi** - FRAZIONAMENTO in atti dal 11/02/1991 (n. 9890)

- NCT di Siniscola Foglio 67, particella 332, qualità seminativo, classe 3, superficie are 00 ca 05, RD € 0.01, RA € 0.01. Il bene risulta intestato dal 20/10/2006 a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* per la quota pari a 1/1 della p.p.





Il presente frazionamento ha soppresso e/o variato il Foglio 67 particella 83 ed il Foglio 67 particella 331.

**dal 04/06/1985** - impianto meccanografico

- NCT di Siniscola Foglio 67, particella 83, qualità seminativo, classe 3, superficie are 13 ca 67, RD L 4.785, RA L 2.597. Il bene risulta essere stato di proprietà per la quota pari a 1000/1000 fino al 26/02/1990 della SPA \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.

Dal 26/02/1990 e fino al 20/10/2006 risulta essere stato di proprietà del \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.

### Per la Particella 334

**dal 11/02/1991 ad oggi** - FRAZIONAMENTO in atti dal 11/02/1991 (n. 9890)

- NCT di Siniscola Foglio 67, particella 334, qualità seminativo, classe 4, superficie are 14 ca 53, RD € 1.88, RA € 0.68. Il bene risulta intestato dal 20/10/2006 a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* per la quota pari a 1/1 della p.p.

Il presente frazionamento ha soppresso e/o variato il Foglio 67 particella 84, il Foglio 67 particella 333, il Foglio 67 particella 335, il Foglio 67 particella 336.

**dal 04/06/1985** - impianto meccanografico

- NCT di Siniscola Foglio 67, particella 84, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 1 are 76 ca 43, RD L 44.108, RA L 15879. Il bene risulta essere stato di proprietà per la quota pari a 1000/1000 fino al 26/02/1990 della SPA \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.

Dal 26/02/1990 e fino al 20/10/2006 risulta essere stato di proprietà del \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.

### DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
67	329				Seminativo	3	542 mq	0,98 €	0,53 €	
67	332				Seminativo	3	05 mq	0,01 €	0,01 €	
67	334				Seminativo	4	1453 mq	1,88 €	0,68 €	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti e verificata la completezza della documentazione di cui all'art 567, secondo comma, c.p.c.

## PATTI

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dalla proprietà.

## STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il lotto di terreno risultava prevalentemente incolto ad esclusione di un'area sul confine Est adibita ad orto. Presenza di alcuni manufatti in blocchetto di cls, quali 1 garage 1 deposito al rustico oltre manufatti in blocchetti, mattoni, legno e metallici quali container, pollai, porcilaie, ecc. posti sul confine Sud non autorizzati. E' inoltre ingombro di materiali vari quali carcasse d'auto, serbatoi oltre plastica, ferro, legname, e materiali vari accantonati.

## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta essere inserito in contesto condominiale né avere parti comuni con altri immobili.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito di verifica degli atti presso l'UTC di Siniscola, sentito inoltre il tecnico del Consorzio industriale, non risultano essere presenti vincoli se non quelli eventualmente dettati da Regolamento consortile in allegato. Per i vincoli di natura urbanistica si allega il Certificato di destinazione urbanistica n.64/19 del 13/11/2019. I lotti 39 e 40, oggetto di esecuzione immobiliare, sono attualmente interdipendenti in relazione all'accesso, ovvero per accedere al Lotto 40 attualmente si accede dal lotto 39, perché entrambi facenti capo ad un unico proprietario. E' comunque presente un altro varco di accesso al lotto 40 sempre dalla strada consortile delimitato da pilastri in c.a. e rete metallica. La proprietà ha realizzato una recinzione unica per entrambi i lotti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguito di sopralluogo, verifica degli atti presso il Consorzio industriale di Interesse Regionale, e ritirato i CDU presso l'UTC di Siniscola si dichiara che trattasi di terreno posto in zona urbanistica "D1a" del PUC di Siniscola e parte all'interno della zona "Hi1" e "Hi2" del Piano di Assetto Idrogeologico.

Si allega stralcio del CDU.

## NORME COMUNI ALLE ZONE D1 E D2

Per le aree di nuova pianificazione dovranno essere rispettate le prescrizioni e i parametri di seguito riportati:

a) Strumento di attuazione: Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata o progetto esecutivo unitario, solo nel caso di lotto urbanistico singolo;



- b) Indice fondiario max: 2,00 mc/mq;
- c) Altezza massima degli edifici: mt. 9,50, salvo particolari esigenze tecniche par camini, antenne etc.
- d) Distanza minima tra pareti finestrate: pari all'altezza del fabbricato più alto;
- e) Distanza minima dai confini: mt 5,00
- f) Superficie coperta max: 50%
- g) Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 60,00 m. per le strade di tipo A;
- 40,00 m. per le strade di tipo B;
- 30,00 m. per le strade di tipo C;
- 20,00 m. per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del Codice della Strada;
- 10,00 m. per le "strade vicinali" di tipo F.

h) Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della Strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30,00 m. per le strade di tipo A;
- 20,00 m. per le strade di tipo B;
- 10,00 m. per le strade di tipo C;

i) I rapporti massimi di cui all'art. 17 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

1. Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

2. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Nel caso di edifici di impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

Nelle more della redazione del suddetto piano attuativo, nel comparto "D1b" possono essere realizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei volumi e delle strutture esistenti, senza incremento di volumetria.

In sintesi per il lotto 40 distinto al NCT al Foglio 67 part.IIe 329,332,334 si riportano i seguenti indici urbanistici:

Lotto di terreno n 40  
IF mq 2000 2mc/mq  
S.C. max 33%  
Hmax 8 ml  
Volume max 4000 mc



E' stato presentato nel 2011 un progetto per la realizzazione di un nuovo capannone sul lotto 40.

-15/05/2011 Pratica SUAP n. 212/11 Prot. 589 del 15/05/2011 Progetto per la realizzazione di un nuovo capannone sul lotto 40\_ Autorizzazione n. 73 del 01/07/2011 ai sensi dell'art 146 \_ validità 5 anni \_ Attualmente scaduta nei termini.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dalla società \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*(debitore).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

1). L'intera proprietà delle unità immobiliari in Siniscola, alla Zona Industriale, distinte al Catasto Terreni al foglio 67 particella 329 di are 5.42, particella 332 di are 0.05 e particella 334 di are 14.53, tutte natura T, è pervenuta alla \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, dal \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, con l'atto di compravendita per notar Paolo Lomonte di Siniscola del 20110/2006 repertorio n. 7279, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro il 31/10/2006 ai nn. 11397 registro generale e 7866 registro particolare.

2). Al \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* l'intera proprietà delle unità immobiliari in Siniscola, distinte al Catasto Terreni al foglio 67 particella 82 di are 12.23, particella 83 di are 13.67, particella 84 di ha 1.76.43, particella 107 di are 13.14 e particella 108 di are 13.44, tutte natura T, è pervenuta, tra gli altri immobili, dalla società \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, con l'atto amministrativo di espropriazione per pubblica utilità della Regione Autonoma Sardegna del 2/11/2000 repertorio n. 130, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro il 5/12/2000 ai nn. 13265 registro generale e 10711 registro particolare. Tale atto ha rettificato e integrato il decreto n. 5/27 di esproprio per causa di pubblica utilità del Presidente della Giunta Regione Autonoma Sardegna del 26/2/1990 repertorio n. 5/27, trascritto presso la Conservatori dei Registri Immobiliari di Nuoro il 15/3/1990 ai nn. 2450 registro generale e 199 registro particolare, a favore \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, in quanto la società \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* ha ceduto i terreni in oggetto alla società \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*. Società a responsabilità limitata, in forza di atto di cessione di azienda per notar Claudio Cerini di Roma del 617/1988.

3). Alla società \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* i terreni in Siniscola, alla Località Zona Industriale, della superficie complessiva di ha 14.51.85, distinti nel N.C.T. al foglio 67 mappali 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 67, 66, 68, 69, 70, 78, 79,80, 81, 82,83, 84, 89, 105, 106, 107, 108, 110, 111, 115, 116, 167, 217, 218, 219 e 200, sono pervenuti, tra gli altri immobili, dalla società \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, con la scrittura privata di cessione di azienda per notar Claudio Cerini di Roma del 617/1988, trascritta presso la Conservatori a dei Registri Immobiliari di Nuoro il 717/1988 ai nn. 4481 registro generale e 3322 registro particolare.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **Oneri di cancellazione**

In fase di definizione della procedura civile saranno cancellate o regolarizzate le iscrizioni e trascrizioni di rito relative al procedimento in oggetto, le eventuali spese conseguenti saranno calcolate dagli uffici competenti al momento della definizione della procedura stessa.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le unità immobiliari anzi descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

1.) **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** Registro generale n. 12500 registro particolare n. 2202 del 24/11/2006 di euro 88.000,00

A Favore: \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*;

Contro: \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, in virtù di atto per notar Paolo Lomonte di Siniscola del 21/11/2006 repertorio n. 7348. Mutuo condizionato di euro 44.000,00 da rimborsare in 13 anni.

Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Siniscola, alla Zona Industriale, distinte al Catasto Terreni al foglio 67 particella 322 di are 1.18, particella 328 di are 3.24, particella 330 di are 2.36, particella 331 di are 12.38, particella 335 di are 0.84, particella **329** di are 5.42, particella **332** di are 0.05 e particella **330\*** (vd nota pag 38) di are 14.53, tutte natura C.

Annotazioni:

- registro generale n. 3691 registro particolare n. 466 del 31/3/2007. Erogazione a saldo.

2.) **TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** registro generale n. 1783 registro particolare n. 1367 dell'11/3/2016

A Favore: \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*;

Contro: \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Nuoro del 10/2/2016 - repertorio n. 90.

Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Siniscola, alla Zona Industriale, distinte al Catasto Terreni al foglio 67 particella 322, particella 328, particella 330, particella 331, particella 335, particella **329** di are 5,42, particella **332** di are 0.05 e particella **334** di are 14.53, tutte natura T. Nel quadro 'D' della nota è

riportato integralmente quanto segue; "Si precisa che i mappali identificati al Catasto Terreni con i numeri 322, 328, 330, 331, 335 del foglio 67 hanno dato origine all'ente urbano distinto al foglio 67 mappale 719 di mq. 2000 sul quale insiste un capannone industriale identificato al Catasto Fabbricati al foglio 67 mappale 719 categoria D/1 - Tipo mappale del 2/4/2007 n. 108962.1/2007.

Il pignoramento si estende anche a quanto edificato sull'area predetta".



4.) **TRASCRIZIONE DI VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI** registro generale n. 3246 registro particolare n. 2523 del 4/4/2019

A Favore: \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*,

Contro: \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Nuoro del 23/3/2019 repertorio n. 269/2019.

Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Siniscola alla Zona Industriale distinte, al Catasto Fabbricati al foglio 67 particella 719 natura D1 opifici e al Catasto Terreni al foglio 67 particella 719 natura ED ente urbano e particelle **329**, **332** e **334**, tutte natura T terreno.

5).**TRASCRIZIONE ATTO DI CANCELLAZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** registro generale n. 10772 registro particolare n. 963 del 24/10/2019

Tale cancellazione fa riferimento al pignoramento di cui al punto 3):

**-trascrizione pignoramento immobiliare** registro generale n. 1783 registro particolare n. 1367 dell'11/3/2016

A Favore: \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Nuoro del 10/2/2016 - repertorio n. 90.

Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Siniscola, alla Zona Industriale, distinte al Catasto Terreni al foglio 67 particella 322, particella 328, particella 330, particella 331, particella 335, particella **329** di are 5,42, particella **332** di are 0.05 e particella **334** di are 14.53, tutte natura T. Nel quadro 'D' della nota è riportato integralmente quanto segue; "Si precisa che i mappali identificati al Catasto Terreni con i numeri 322, 328, 330, 331, 335 del foglio 67 hanno dato origine all'ente urbano distinto al foglio 67 mappale 719 di mq. 2000 sul quale insiste un capannone industriale identificato al Catasto Fabbricati al foglio 67 mappale 719 categoria D/1 - Tipo mappale del 2/4/2007 n. 108962.1/2007. Il pignoramento si estende anche a quanto edificato sull'area predetta".

#### NOTA

\* si evidenzia che nella ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA - Registro generale n. 12500 registro particolare n. 2202 del 24/11/2006 di cui al punto 1.) risulta esserci stato un errore nell'inserimento delle particelle in quanto viene riportata per due volte la particella 330 con superfici differenti. Realmente la superficie pari a mq 1453 fa riferimento alla particella 334 (si allega NOTA iscrizione ipotecaria)

#### NORMATIVA URBANISTICA

Il bene, capannone di tipo industriale, posto in Siniscola in Zona Industriale di Interesse Regionale (ZIR), in zona D1 secondo l'attuale strumento urbanistico vigente PUC approvato in via definitiva con deliberazione di C.C. n. 2 del 22.03.2011, integrato con deliberazione di C.C. n. 1 del 28.01.2013. Con deliberazione di C.C. n. 32 del 07.08.2014 è risultato coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato per effetto della determinazione n. 2742/DG del 15.10.2014 emessa dalla direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia della Regione Autonoma della Sardegna.

Il PUC è entrato in vigore il 06.11.2014, giorno della pubblicazione dell'Avviso sul BURAS.



La Zona "D1" comprende le aree destinate agli insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale e direzionale come definite all'Art. 92, punto 2, delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale: "le grandi aree industriali rappresentano il tessuto produttivo delle aree industriali attrezzate, di maggiore dimensione, urbanisticamente strutturate e dotate di impianti e servizi".

Il Piano Urbanistico Comunale individua una zona D1, localizzata a sud-ovest dell'abitato di Siniscola, in prossimità della S.S. 131 D.C.N, all'interno del perimetro di zona D dello strumento urbanistico precedente (P.R.G.), nel quale è già operante una Z.I.R. (facente parte del nuovo Consorzio Industriale Provinciale).

La zona "D1", come perimetrata dal P.U.C., occupa una superficie complessiva di 2.774.570,00 mq e si compone di due sub-comparti posti rispettivamente ad est e ad ovest della S.S. 131 D.C.N:

#### - IL SUB-COMPARTO D1a

Il sub-comparto D1a, situato ad est della S.S. 131 D.C.N, comprende l'area attualmente sottoposta a Piano Particolareggiato e alcune nuove aree di espansione individuate ai margini dell'attuale perimetro e localizzate in modo tale da garantire la continuità con il nucleo esistente e allo stesso tempo le protezioni dal rischio idrogeologico legato alla presenza del Rio Siniscola. Per il comparto D1a, il P.U.C. prevede rispetto all'area attualmente pianificata, una ulteriore espansione, di circa 55 ha.

#### - IL SUB-COMPARTO D1b

Il sub-comparto D1b, situato ad ovest della S.S. 131 D.C.N, conserva la attuale perimetrazione, definita dal precedente strumento urbanistico, e occupa una superficie complessiva di 281.855 mq.

La zona industriale presenta alcune problematiche di tipo ambientale e paesaggistico legate in particolar modo alla sua localizzazione, così prossima alla viabilità di accesso all'abitato e all'abitato stesso.

#### PRESCRIZIONI OPERATIVE

Relativamente alle aree del comparto "D1a" già sottoposte a Piano Particolareggiato vigente per iniziativa del Consorzio per la Zona Industriale, si fa riferimento alla Normativa del suddetto Piano Particolareggiato.

Le aree della zona "D1a" esterne al perimetro del Piano Particolareggiato sono attuate tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, esteso ad areali territoriali aventi superficie minima di ha 20,00.

Il comparto "D1b" dovrà essere sottoposto a piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero comparto.

#### NORME COMUNI ALLE ZONE D1 E D2

Per le aree di nuova pianificazione dovranno essere rispettate le prescrizioni e i parametri di seguito riportati:

- a) Strumento di attuazione: Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata o progetto esecutivo unitario, solo nel caso di lotto urbanistico singolo;
- b) Indice fondiario max: 2,00 mc/mq;
- c) Altezza massima degli edifici: mt 9,50, salvo particolari esigenze tecniche per camini, antenne etc.
- d) Distanza minima tra pareti finestrate: pari all'altezza del fabbricato più alto;
- e) Distanza minima dai confini: mt 5,00
- f) Superficie coperta max: 50%



g) Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 60,00 m. per le strade di tipo A;
- 40,00 m. per le strade di tipo B;
- 30,00 m. per le strade di tipo C;
- 20,00 m. per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del Codice della Strada;
- 10,00 m. per le "strade vicinali" di tipo F.

h) Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della Strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30,00 m. per le strade di tipo A;
- 20,00 m. per le strade di tipo B;
- 10,00 m. per le strade di tipo C;

i) I rapporti massimi di cui all'art. 17 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

1. Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

2. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Nel caso di edifici di impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

Nelle more della redazione del suddetto piano attuativo, nel comparto "D1b" possono essere realizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei volumi e delle strutture esistenti, senza incremento di volumetria.

Nelle Zone "D1a" e "D1b" in fase di attuazione bisogna far riferimento alle prescrizioni tecniche delle "Norme per la disciplina degli interventi nelle aree di pericolosità idrogeologica" contenute nelle Norme di Attuazione del P.A.I. (come descritto all'art.9 delle presenti NTA).

In sintesi:

#### **Art. 21. Zone "D1": Aree destinate a servizi consortili.**

Superficie totale: mq. 42.342.

Indice di fabbricabilità fondiaria: Non superiore a 0,35 mc/mq.

Volume massimo edificabile: mc. 14.820.

Indice di copertura: Non superiore a 1/5 mq/mq della superficie totale.

Distacchi dai confini: Non inferiori a m. 6.00.

Distacchi dagli edifici: Non inferiori a m. 12.00, salvo i casi di aderenza.

Distanza dalla fascia di rispetto della viabilità: Non inferiore a m. 10.00.





Altezza massima: m. 7,50 (alla gronda).

Nr. piani fuori terra: DUE.

Parcheggi: Parcheggi privati in ragione di 1 mq/10 mc come previsto dall'art. 17.

Volumi residenziali: Non superiori al 20% purché destinati alla sola vigilanza o custodia o alla funzionalità delle attrezzature.

Costruzioni accessorie: Sono consentite con riferimento all'Art. 15.

Indice di piantumazione: Non inferiore a 1 essenza ad alto fusto ogni 50 mq di area scoperta.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di terreno edificabile su quale sono stati realizzati dei manufatti di modesta entità senza le necessarie autorizzazioni. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di accesso atti presso l'UTC di Siniscola sono stati reperiti i seguenti atti abilitanti riferiti al lotto n 40.

### **Lotto di terreno n 40**

mq 2000

IF 2mc/mq

S.C. max 33%

Hmax 8 ml

Volume max 4000 mc

Viene presentato nel 2011 un progetto per la realizzazione di un nuovo capannone sul lotto 40:

1.) 15/05/2011 Pratica SUAP n. 212/11 Prot. n. 589 del 15/05/2011 Progetto per la realizzazione di un nuovo capannone sul lotto 40\_ Autorizzazione n 73 del 01/07/2011 ai sensi dell'art 146 \_ validità 5 anni \_ La presente pratica risulta scaduta nei termini.

A seguito di sopralluogo e verifica degli atti abilitanti, sono state riscontrate le seguenti difformità per la presenza di alcuni fabbricati realizzati senza titolo edilizio:

### **- Prospetto Sud**

Realizzazione di alcuni fabbricati posti lungo il confine e costituiti da un locale garage, un locale deposito che ricadono nel lotto 40; altri manufatti contigui costituiti da due tettoie, una cucina rustica, un altro locale garage, sono invece di pertinenza del lotto 39 ovvero ricadono nel mappale di cui fa parte il capannone industriale. Questi fabbricati risultano essere stati realizzati in diversi periodi tra il 2000 ed il 2013.

1) Il locale garage ha dim. 5.52x5.69 ml (31.40 mq ca) H min 2.34 m ed è realizzato in blocco di cls da 20 cm facciavista, con apertura costituita da serranda in alluminio delle dim. 4.86x2.14 m; la copertura è realizzata in pannello sandwich in alluminio grecato ed eps. Periodo di realizzazione 2010 ca.

2) Un locale deposito ha dim. 1.76x3.87 ml (6.81 mq ca) ed h max 2.40. La struttura è al rustico in blocco di cls facciavista e privo di infissi; la copertura è realizzata in pannello sandwich in lamiera grecata di alluminio ed eps. Periodo di realizzazione 2010-2013.

Ne consegue quindi il seguente aumento volumetrico:



1)Locale garage	- Mq 31.40 x 2.34 m = Mc	73.47
2)Locale deposito	- Mq 6.81 x 2.40 m = Mc	16.34
<b>Volume complessivo</b>	<b>Mc</b>	<b>89.81</b>

Da quanto sopra descritto e dalla verifica degli atti presenti presso l'UTC di Siniscola si dichiara la non conformità dei locali ai sensi della L.47/85 e ss.mm.ii, in quanto non sono presenti atti che ne attestino la conformità edilizia e paesaggistica.

Nello specifico si evidenzia l'esistenza tra gli altri del **vincolo Paesaggistico Dlgs 42/04, art 142 comma 1 lett. c** per la presenza di un corso d'acqua ad una distanza inferiore ai 150 metri (*omissis...i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici approvato con regio decreto 11 dicembre 1933 n.1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di rispetto di 150 metri ciascuna...omissis*), ovvero il fabbricato rientra nella fascia di rispetto entro la quale vi era l'obbligatorietà di richiedere il nulla osta paesaggistico ai fini del rilascio della Concessione Edilizia. E' presente inoltre il **vincolo paesaggistico ai sensi dell'art 17 comma 3 lett. h) del P.P.R.** (*omissis...i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di rispetto di 150 metri ciascuna...omissis*).

Sentiti gli uffici competenti l'UTC di Siniscola e l'UTP di Nuoro, mentre la sanatoria urbanistica relativa alla doppia conformità appare possibile in quanto ciò che è stato realizzato rientra all'interno della volumetria massima consentita, la sanatoria paesaggistica non risulta praticabile anche in virtù delle ultime disposizioni e sentenze del Consiglio di Stato che stabiliscono esclusivamente la sanatoria per tutte quelle opere che non comportano né aumento di superficie né di volume. In attesa quindi che la Regione Sardegna si pronunci in merito alla sanatoria di beni posti in area tutelata per cui è stato rilasciato dal comune un titolo abilitativo privo della relativa autorizzazione paesaggistica si ritiene che si debba procedere con il riporto in pristino dei fabbricati realizzati in difformità computando gli oneri di demolizione e scomputando l'importo dal valore commerciale del bene.

Dal confronto infine tra le epoche di realizzazione dei vari fabbricati stabilite tra il 1994 ed il 2013 con le leggi nazionali e regionali in materia di condono edilizio (L. 47/85 - L.R.23/85; L. 724/94 - L.R. 6/95; L. 326/2003 - L.R. 4/2004) il tutto verificando la probabile ultimazione dei lavori delle varie porzioni con le prescrizioni di "ultimazione opere" stabilite dalle norme nazionali e regionali, si evidenzia come ad oggi sia improbabile la riapertura dei termini del condono per tali opere.



1. Individuazione area di rispetto corsi d'acqua Lotto 1 e Lotto 2 – 150 metri.





2. Individuazione lotto 1 (ZIR Lotto 39) e lotto 2 (Zir Lotto 40).



3. Lotto 2 - NCT Siniscola F. 67 part.IIe 329, 332, 334.





4. Lotto 2 distanza fabbricati dal Rio Siniscola \_ 38 ml ca.



5. Lotto 2 distanza fabbricati dal Rio Siniscola \_ 59 ml ca.

Per quanto sopra, essendo ad oggi il bene non sanabile paesaggisticamente in quanto privo delle relative autorizzazioni, si prevede il riposto in pristino dello stato dei luoghi conteggiando di seguito i relativi costi di demolizione traendo le voci di computo dal **Prezzario Regionale Sardegna aggiornamento 2018** da cui:

1) **Codice regionale: SAR18\_PF.0012.0004.0002**

**Sottocapitolo:** 0004 - Demolizioni totali e parziali di fabbricati

**Articolo:** 0002 - Demolizione totale di fabbricati con strutture portanti in c.a., in c.a. e muratura, per la parte fuori terra e per qualsiasi altezza, compresa l'adozione degli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, le precauzioni e cautele necessarie per evitare danni ad eventuali fabbricati vicini e a terzi, le necessarie puntellature, il taglio di eventuali materiali metallici, l'impiego di mezzi segnaletici diurni e notturni, l'innaffiamento ed il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Eseguita con mezzi meccanici e, ove occorre, con intervento manuale, inclusi il carico del



materiale su automezzo con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutata a metro cubo vuoto per pieno.

Unità di misura **metri cubi**

Prezzo finale euro 33.43

Volumi realizzati senza Concessione edilizia ed autorizzazione paesaggistica

mc 89.81

Costo demolizioni – 89.81 mc x 33.43€ =

€ 3.002.34

**Totale**

**€ 3.002.34**

## 2) Codice regionale: SAR18\_PF.0012.0013.0012

**Sottocapitolo:** 0013 - Rimozione di tetti

**Articolo:** 0012 - Smontaggio del solo manto di copertura a tetto, eseguito con particolare cura al fine di non danneggiare le tegole ed il sottostante massetto di posa; comprendente la cernita del materiale riutilizzabile, il calo in basso, i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o l'accatastamento in cantiere dei materiali ritenuti recuperabili dalla DL e riservati all'amministrazione; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché gli oneri per il conferimento ad impianto autorizzato. Valutato per l'effettiva superficie di disfacimento e per i seguenti tipi: Con materiale leggero, con interposti strati a base bituminosa, tipo tegole canadesi o similare.

Copertura metallica prefabbricata in lamiera grecata.

Unità di misura **metri quadri**

Prezzo finale euro 7.92

Costo dem. 1) 38.21 mq x 7.92€ =

€ 302.62

**Totale**

**€ 302.62**

## 3) Codice regionale: SAR18\_PF.0012.0014.0012

**sottocapitolo:** 0014 - Rimozione di infissi

**Articolo:** 0012 - Rimozione di porte o cancelli in profilato di ferro o di alluminio, di qualsiasi spessore, compreso telaio, controtelaio, smurazione delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi, i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla D.L. e riservati all'amministrazione), in apposito luogo individuato all'uopo entro l'ambito del cantiere; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'eventuale onere per il conferimento a impianto autorizzato. Valutata per la superficie effettiva rimossa e per superficie oltre i 5 m2

Unità di misura **metri quadri**

Prezzo finale euro 26.46

n. 1 serranda 4.86mx2.14m =10.40mq

Costo rimozione – 10.40 mq x 26.46€ =

€ 275.18

**Totale**

**€ 275.18**



**4) Codice regionale: SAR18\_PF.0001.0009.0005****Sottocapitolo:** 0009 - CONFERIMENTI A DISCARICA**Articolo:** 0005 - CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA DI MATERIALE COD. CER. 17.01.07 - Miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alle voci 17 01 06Unità di misura **tonnellate****Prezzo finale euro 15.82**

Peso Macerie sciolte 1500 kg al mc

Murature garage+deposito mc 11.49

11.49 mc x 1500 kg =17235 kg da cui **t 17.23**

Costo smaltimento - 17.23 t x 15.82 = € 272.65

**Totale € 272.65****STIMA COSTI DI RIPRISTINO (1-4) € 3.852,79**

Ipotizzando un ribasso dell'impresa sul prezzo di computo apprezzabile nell'ordine del 20% si ottiene un valore finale pari a:

Costo finale € 3.852.79 x (-20%) = € 3.082,23

**Costo finale arrotondato € 3.082,23*****Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Certificazione energetica non richiesta per il bene in oggetto.

A seguito di sopralluogo e verifica degli atti abilitanti, sul terreno risultano essere stati realizzati dei manufatti di modesta entità privi di autorizzazione. Oltre un garage ed un deposito che non risultano essere sanabili dal punto di vista paesaggistico per cui se ne prevede il riporto in pristino.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Il consorzio dichiara che non sussistono spese di natura condominiale. Esistono invece spese relative al consumo dell'acqua che vengono conteggiate con cadenza regolare dal Consorzio – *non conosciute*.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Sono stati individuati due lotti, benché contigui e comunicanti tra loro. **II LOTTO 1** individuato dallo ZIR di Siniscola con il **lotto n. 39** identificato al NCEU di Siniscola con il Foglio 67, Particella 719, categoria D/1, Rendita € 3.350,00, piano Terra, località Zona Industriale, ed il **LOTTO 2** individuato con il **lotto n. 40** e identificato al NCT con il Foglio 67, Particelle 329, 332, 334, qualità seminativo.

Entrambi i lotti risultano essere intestati alla società \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Siniscola (NU) - Zona industriale

Fabbricato industriale a destinazione artigianale posto in comune di Siniscola (NU) in Zona Industriale di interesse Regionale, distinto al lotto 39. La Z.I.R. è situata a 55 km. a sud di Olbia, centro della Gallura con il porto e l'aeroporto, di notevole importanza per lo smistamento di merci e passeggeri verso l'interno e le altre coste dell'Isola, e a circa 45 km. da Nuoro, che è il capoluogo di provincia oltre ad essere il centro amministrativo e burocratico. La Z.I.R. di Siniscola, attualmente è individuata in un'area di circa 500 ettari a ridosso della S.S. 131 bis (Abbasanta – Nuoro – Siniscola – Olbia) ed è posta a soli 5 minuti dal porto di La Caletta. Il bene realizzato a partire dai primi anni '90 ha subito nel tempo diversi interventi di ampliamento, dei quali solo alcuni in parte autorizzati, che lo hanno trasformato nel cespite in cui è stato verificato al momento del sopralluogo. Il bene, come detto, è posto in zona industriale ed è soggetto quindi ai regolamenti urbanistici di zona (ZTO D1) oltre che ai regolamenti consortili. La zona è facilmente accessibile attraverso la SS 131 Nuoro-Olbia uscita Siniscola - Orosei, si svolta a destra al bivio imboccando la SP 45 strada di comparto che costeggia la SS 131 e che si percorre per circa 900 svoltando al bivio sulla sinistra; si percorre poi un viale per circa 350 metri fino al successivo incrocio svoltando quindi a sinistra e poi nuovamente a sinistra, quindi la prima a destra e si percorre il viale (individuato con la freccia lotti 34-40) per circa 200 metri fino al bene posto sulla destra che risulta essere l'ultimo fabbricato dalla strada. La zona, che negli anni ha risentito della crisi del settore industriale è a prevalenza artigianale e commerciale con ampia disponibilità di parcheggio dotata di tutte le necessarie urbanizzazioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 719, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € **290.346,00**



## Costo di riproduzione deprezzato

Lo scopo della perizia è quello di determinare il valore di mercato, ad oggi, del fabbricato del tipo industriale ad uso artigianale, ne consegue che l'aspetto economico di mercato è quello del valore di mercato, si ritiene quindi che il "Costo di riproduzione deprezzato" sia il metodo più idoneo per poter valutare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Tale procedimento viene infatti utilizzato principalmente per valutare il valore di un bene immobile vetusto realizzato con tecnologie desuete, determinando il costo a nuovo di un immobile avente pari requisiti realizzato con tecnologie attuali (costo di rimpiazzo) e successivamente deprezzandolo per vetustà ed obsolescenza.

Per quanto sopra è possibile pervenire al valore di mercato sommando tutti i costi necessari per produrre il bene ovvero:

- Terreno
- Fabbricato
- Oneri indiretti
- Utile del promotore

Per determinare quindi il valore di mercato con il procedimento indiretto del costo di riproduzione deprezzato dovremo necessariamente:

- Definire i costi dell'area
- Definire i costi di costruzione
- Individuare l'utile dell'operatore sull'operazione
- Calcolare il valore di mercato a nuovo del bene
- Calcolare il deprezzamento
- Calcolare il valore di mercato dell'immobile ad oggi

Il criterio può essere formulato sinteticamente come segue:

$$V=A+C-D$$

Dove

- V = Valore dell'immobile
- A = Area
- C = Costo costruzione
- D = Deprezzamento

Il Costo Tecnico di Costruzione comprende:

- i costi di ricostruzione dell'edificio;
- oneri indiretti;
- utile dell'imprenditore.

Mentre i fattori di deprezzamento sono:

- deterioramento fisico attribuibile all'uso ed al tempo (vetustà);
- obsolescenza funzionale;
- obsolescenza economica;
- eventuali difformità urbanistiche e catastali;
- altro.





## 1.IL COSTO DELL'AREA

Ci viene fornito dalla deliberazione n.6 del 11/03/2015 del Commissario Liquidatore del 11/03/2014 che per i comparti A e B della zona di 1 intervento stabilisce in €/mq 11,23 Da cui moltiplicando la superficie del terreno pari a mq 2.000 abbiamo un valore complessivo di € 22.460,00.

-Valore di mercato area edificabile € 22.460,00 **(a)**

## 2. IL COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE

Il costo tecnico di costruzione è stato calcolato prendendo come riferimento gli adeguamenti dei costi di costruzione pubblicati dall'ordine professionale degli Ingegneri di Oristano del 2007 rivalutandolo secondo l'ISTAT a dicembre 2019. Si è preso il valore di €/mq 458 rivalutato per stabilimenti industriali fino a 6 metri di altezza, mentre si è considerato il valore di €/mc 289 per abitazioni (per portare 1 mc in mq si assume ai fini urbanistici un'altezza interpiano comprensiva di solaio pari a ml 3.20, da cui 1 mc = 3.20 ml = 0,3125mq quindi €/mc 289:0,3125 = €/mq 924,80), si conteggia infine la sopraelevazione (alloggio custode) al rustico e privo di impianti, infissi e finiture, avente copertura in pannelli di lamiera grecata al 40% del costo di costruzione per abitazioni ovvero €/mq 370,00 da cui si ha:

- Costo costruzione capannone	= mq	645,36 x €/mq	458,00	€	295.574,88
- Costo costruzione uffici e servizi	= mq	52,84 x €/mq	924,80	€	48.866,43
- Costo costruzione alloggio custode	= mq	138,37 x €/mq	370,00	€	51.196,90
- Costo piazzale in cemento	= mq	1.240,00 x €/mq	40,00	€	49.600,00
- Costo garage	=mq	36,57 x €/mq	200,00	€	7.314,00
- Costo recinzioni	= ml	140,00 x €/ml	130,00	€	18.200,00

Costo di costruzione € **470.752,21**

## 3.ONERI INDIRETTI

Al costo di costruzione ricavato si devono sommare gli oneri indiretti che risultano essere tutte quelle spese che l'imprenditore deve sopportare per la produzione di un particolare bene economico. La disciplina comune stima tali oneri.

ou - Oneri urbanizzazione (esenti)			<b>(c)</b>
st - Spese tecniche	8%	€ 37.660,01	<b>(d)</b>
up - Utile del promotore	10%	€ 47.075,22	<b>(e)</b>

Costo tecnico di costruzione e relativi oneri - CTC = cc+ou+st+up = € 555.487,44

## IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Per quanto riguarda il valore attuale del bene si provvederà a calcolare il deprezzamento fisico che è funzione del deterioramento del bene al passare del tempo, l'obsolescenza funzionale ed economica.

Il deterioramento fisico è la perdita di valore che il bene subisce per uso ed al passare del tempo nelle sue caratteristiche costruttive (strutture, finiture, impianti). La metodologia adottata è quella della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento fisico accumulato dal bene nel corso della sua vita economica, attraverso la sommatoria dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria.



L'obsolescenza funzionale è la perdita di capacità da parte di un bene di poter assolvere le proprie funzioni in maniera efficace per cause variabili, quali ad esempio la modifica dei comportamenti e le mutate esigenze dei fruitori;

L'obsolescenza economica invece deriva da fattori estrinseci l'immobile e relativi prioritariamente all'ubicazione del bene ed alle condizioni di mercato immobiliare all'epoca di stima.

Il deterioramento fisico si valuta mediante il calcolo del costo di ripristino. La metodologia applicata è quella della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo nel corso della sua vita economica accumulato da ciascuna categoria dell'immobile applicando la formula del deprezzamento lineare da cui:

$$C_t = C \times \left( 1 - \frac{t}{n} \right)$$

Si procederà, quindi, analizzando le componenti che costituiscono il fabbricato per ogni singola categoria distinguendole per vita utile da cui:

Vu strutture 100 anni  
Vu impianti 35 anni  
Vu finiture 50 anni

Per quanto riguarda le incidenze che le macrovoci hanno all'interno dell'opera edile sia ha per:

Strutture - 60%  
Impianti - 25%  
Finiture - 15%

da cui

Strutture	470.752,21 x 60%	282.451,32
Impianti	470.752,21 x 25%	117.688,05
Finiture	470.752,21 x 15%	70.612,84
<b>Totale</b>		<b>470.752,21</b>

Benché l'immobile sia stato edificato in diverse fasi dagli anni '90 fino al 2007 si considera l'anno 2007 data di ultimazione dei lavori di ristrutturazione stimando quindi in 13 anni l'età apparente del complesso edilizio da cui attraverso il rapporto tra la vita apparente (T) e la vita utile (n) si ottiene in percentuale il valore di A per ogni singola voce ottenendo per:

Deprezzamenti

Strutture	282.451,32 x [1-(13/100)]	245.732,65
Impianti	117.688,05 x [1-(13/35)]	74.143,47
Finiture	70.612,84 x [1-(13/25)]	33.894,16
<b>Totale</b>		<b>353.770,28 (b)</b>

Valore complessivo dell'immobile a+b+c+d+e

22.460,00 + 353.770,28 + 0 + 37.660,01 + 47.075,22 = € **460.965,51**



### Decurtazioni per difformità urbanistico-edilizie.

- costi di demolizione e riporto in pristino come da computo riportato da pag. 23 a pag. 28

- € 130.000,00

- Spese generali per difformità, assenza di certificazioni e APE, ecc. stimato nell'ordine del 3%.

- € 13.828,96

### Oneri che rimarranno a carico dell'acquirente per spese da saldare al Consorzio Industriale di Siniscola al 03/02/2020.

- fatture insolute (senza specifica da parte del Consorzio)

- € 3.741,72

### Decurtazioni per vizi occulti non rilevati in fase di sopralluogo.

si stimano nell'ordine del 5% sul valore complessivo dell'immobile.

- € 23.048,27

Valore del bene € 290.346,56

Valore finale immobile (arrotondato)

**€ 290.346,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Siniscola (NU) - Zona industriale	775,13 mq	374,58€/mq	€ 290.346,00	100,00%	€ 290.346,00
Valore di stima:					<b>€ 290.346,00</b>



## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Siniscola (NU) - Zona industriale

Terreno edificabile posto in comune di Siniscola (NU) in Zona Industriale di interesse Regionale, distinto al lotto 40. La Z.I.R. è situata a 55 km. a sud di Olbia, centro della Gallura con il porto e l'aeroporto, di notevole importanza per lo smistamento di merci e passeggeri verso l'interno e le altre coste dell'Isola, e a circa 45 km. da Nuoro, che è il capoluogo di provincia oltre ad essere il centro amministrativo e burocratico. La Z.I.R. di Siniscola, attualmente è individuata in un'area di circa 500 ettari a ridosso della S.S. 131 bis (Abbasanta – Nuoro – Siniscola – Olbia) ed è posta a soli 5 minuti dal porto di La Caletta. La zona è facilmente accessibile attraverso la SS 131 Nuoro - Olbia uscita Siniscola - Orosei, si svolta a destra al bivio imboccando la SP 45 strada di comparto che costeggia la SS 131 e che si percorre per circa 900 svoltando al bivio sulla sinistra; si percorre poi un viale per circa 350 metri fino al successivo incrocio svoltando quindi a sinistra e poi nuovamente a sinistra, quindi la prima a destra e si percorre il viale (individuato con la freccia lotti 34-40) per circa 200 metri fino al bene posto sulla destra che risulta essere attualmente accessibile dal lotto 39 oggetto anche questo ultimo di esecuzione immobiliare. La zona, che negli anni ha risentito della crisi del settore industriale è a prevalenza artigianale e commerciale con ampia disponibilità di parcheggio dotata di tutte le necessarie urbanizzazioni. Il terreno identificato con il lotto 40 risulta censito al NCT di Siniscola al Foglio 67, particelle 329,332 e 334.

Identificato al catasto Terreni

- Fg. 67, Part. 329, Qualità Seminativo
- Fg. 67, Part. 332, Qualità Seminativo
- Fg. 67, Part. 334, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: **€ 35.545,00**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto si è ritenuto congruo applicare il costo dell'area secondo la Deliberazione n 6 del Commissario Liquidatore al 11/03/2014 che ha stabilito un prezzo di vendita per per i comparti A e B riferiti alla 1 fase d'Intervento pari ad €/mq 11.23; tale importo è rimasto invariato come da comunicazione del Consorzio del 03/02/2020. Considerato che il lotto 40 risulta essere recintato su tre dei quattro lati e comunicante senza soluzioni di continuità con il lotto 39 si stima anche il costo delle recinzioni da cui:

Lotto 40 mq 2.000,00  
Valore €/mq 11.23

Valore complessivo terreno edificabile ad uso industriale/artigianale

- valore terreno                   mq 2.000 x €/mq 11.23 = € 22.460,00
- Costo recinzioni               ml 140,00 x €/ml 130.00 = € 18.200,00

Valore complessivo **€ 40.660,00**

**- Costi di demolizione e riporto in pristino dello stato dei luoghi come da computo riportato da pag 44 a pag 46**

- € 3.082,23



## Decurtazioni per vizi occulti non rilevati in fase di sopralluogo

si stimano nell'ordine del 5% sul valore complessivo dell'immobile

- € 2.033,00

Valore del bene € 35.544,77

Valore finale immobile (arrotondato)

**€ 35.545,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile Siniscola (NU) - Zona industriale	2.000,00 mq	15,74 €/mq	€ 35.545,00	100,00%	€ 35.545,00
Valore di stima:					€ 35.545,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'accesso al lotto 40 avviene attualmente attraverso il lotto 39 in quanto entrambi intestati alla medesima proprietà. E' presente comunque un altro varco di accesso al lotto 40 indipendente dalla strada consortile individuato con pilastri in c.a. e rete metallica.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Nuoro, li 03/03/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Reggiani Leonardo



## ELENCO ALLEGATI:

- 1) Documentazione catastale (Aggiornamento visure marzo 2020)
- 2) Concessione edilizia n.160/1993
- 3) Concessione edilizia n. 218/2001
- 4) SUAP pratica n. 152/2009
- 5) SUAP pratica n. 212/2011
- 6) Certificato destinazione Urbanistica (Aggiornamento novembre 2019)
- 7) Altri allegati - Ispezioni (Aggiornamento marzo 2020)
- 8) Foto - Documentazione fotografica esterni/interni ( Aggiornamento giugno 2019)
- 9) Atti di compravendita, NTA e regolamenti, frazionamento e spese Consorzio industriale Siniscola ( Aggiornamento febbraio 2020)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Siniscola (NU) - Zona industriale

Fabbricato industriale a destinazione artigianale posto in comune di Siniscola (NU) in Zona Industriale di interesse Regionale, distinto al lotto 39. La Z.I.R. è situata a 55 km. a sud di Olbia, centro della Gallura con il porto e l'aeroporto, di notevole importanza per lo smistamento di merci e passeggeri verso l'interno e le altre coste dell'Isola, e a circa 45 km. da Nuoro, che è il capoluogo di provincia oltre ad essere il centro amministrativo e burocratico. La Z.I.R. di Siniscola, attualmente è individuata in un'area di circa 500 ettari a ridosso della S.S. 131 bis (Abbasanta – Nuoro – Siniscola – Olbia) ed è posta a soli 5 minuti dal porto di La Caletta. Il bene realizzato a partire dai primi anni '90 ha subito nel tempo diversi interventi di ampliamento, dei quali solo alcuni in parte autorizzati, che lo hanno trasformato nel cespite in cui è stato verificato al momento del sopralluogo. Il bene, come detto, è posto in zona industriale ed è soggetto quindi ai regolamenti urbanistici di zona (ZTO D1) oltre che ai regolamenti consortili. La zona è facilmente accessibile attraverso la SS 131 Nuoro-Olbia uscita Siniscola - Orosei, si svolta a destra al bivio imboccando la SP 45 strada di comparto che costeggia la SS 131 e che si percorre per circa 900 svoltando al bivio sulla sinistra; si percorre poi un viale per circa 350 metri fino al successivo incrocio svoltando quindi a sinistra e poi nuovamente a sinistra, quindi la prima a destra e si percorre il viale (individuato con la freccia lotti 34-40) per circa 200 metri fino al bene posto sulla destra che risulta essere l'ultimo fabbricato dalla strada. La zona, che negli anni ha risentito della crisi del settore industriale è a prevalenza artigianale e commerciale con ampia disponibilità di parcheggio dotata di tutte le necessarie urbanizzazioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 719, Categoria D1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il bene, capannone di tipo industriale, posto in Siniscola in Zona Industriale di Interesse Regionale (ZIR), in zona D1 secondo l'attuale strumento urbanistico vigente PUC approvato in via definitiva con deliberazione di C.C. n. 2 del 22.03.2011, integrato con deliberazione di C.C. n. 1 del 28.01.2013. Con deliberazione di C.C. n. 32 del 07.08.2014 è risultato coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato per effetto della determinazione n. 2742/DG del 15.10.2014 emessa dalla direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia della Regione Autonoma della Sardegna. Il PUC è entrato in vigore il 06.11.2014, giorno della pubblicazione dell'Avviso sul BURAS. La Zona "D1" comprende le aree destinate agli insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale e direzionale come definite all'Art. 92, punto 2, delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale: "le grandi aree industriali rappresentano il tessuto produttivo delle aree industriali attrezzate, di maggiore dimensione, urbanisticamente strutturate e dotate di impianti e servizi". Il Piano Urbanistico Comunale individua una zona D1, localizzata a sud-ovest dell'abitato di Siniscola, in prossimità della S.S. 131 D.C.N, all'interno del perimetro di zona D dello strumento urbanistico precedente (P.R.G.), nel quale è già operante una Z.I.R. (facente parte del nuovo Consorzio Industriale Provinciale). La zona "D1", come perimetrata dal P.U.C., occupa una superficie complessiva di 2.774.570,00 mq e si compone di due sub-comparti posti rispettivamente ad est e ad ovest della S.S. 131 D.C.N: - IL SUB-COMPARTO D1a Il sub-comparto D1a, situato ad est della S.S. 131 D.C.N, comprende l'area attualmente sottoposta a Piano Particolareggiato e alcune nuove aree di espansione individuate ai margini dell'attuale perimetro e localizzate in modo tale da garantire la continuità con il nucleo esistente e allo stesso tempo le protezione dal rischio idrogeologico legato alla presenza del Rio Siniscola. Per il comparto D1a, il P.U.C. prevede rispetto all'area attualmente pianificata, una ulteriore espansione, di circa 55 ha. - IL SUB-COMPARTO D1b Il sub-comparto D1b, situato ad ovest della S.S. 131 D.C.N, conserva la attuale perimetrazione, definita dal precedente strumento urbanistico, e occupa una superficie complessiva di



281.855 mq. La zona industriale presenta alcune problematiche di tipo ambientale e paesaggistico legate in particolar modo alla sua localizzazione, così prossima alla viabilità di accesso all'abitato e all'abitato stesso. **PRESCRIZIONI OPERATIVE** Relativamente alle aree del comparto "D1a" già sottoposte a Piano Particolareggiato vigente per iniziativa del Consorzio per la Zona Industriale, si fa riferimento alla Normativa del suddetto Piano Particolareggiato. Le aree della zona "D1a" esterne al perimetro del Piano Particolareggiato sono attuate tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, esteso ad areali territoriali aventi superficie minima di ha 20,00. Il comparto "D1b" dovrà essere sottoposto a piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero comparto. **NORME COMUNI ALLE ZONE D1 E D2** Per le aree di nuova pianificazione dovranno essere rispettate le prescrizioni e i parametri di seguito riportati: a) Strumento di attuazione: Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata o progetto esecutivo unitario, solo nel caso di lotto urbanistico singolo; b) Indice fondiario max: 2,00 mc/mq; c) Altezza massima degli edifici: mt 9,50, salvo particolari esigenze tecniche per camini, antenne etc. d) Distanza minima tra pareti finestrate: pari all'altezza del fabbricato più alto; e) Distanza minima dai confini: mt 5,00 f) Superficie coperta max: 50% g) Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: - 60,00 m per le strade di tipo A; - 40,00 m per le strade di tipo B; - 30,00 m per le strade di tipo C; - 20,00 m. per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del Codice della Strada; - 10 m per le "strade vicinali" di tipo F. h) Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della Strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: - 30,00 m per le strade di tipo A; - 20,00 m per le strade di tipo B; - 10,00 m per le strade di tipo C; i) I rapporti massimi di cui all'art. 17 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso: 1. Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. 2. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Nel caso di edifici di impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio. Nelle more della redazione del suddetto piano attuativo, nel comparto "D1b" possono essere realizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei volumi e delle strutture esistenti, senza incremento di volumetria. Nelle Zone "D1a" e "D1b" in fase di attuazione bisogna far riferimento alle prescrizioni tecniche delle "Norme per la disciplina degli interventi nelle aree di pericolosità idrogeologica" contenute nelle Norme di Attuazione del P.A.I. (come descritto all'art.9 delle presenti NTA). In sintesi: Art. 21. Zone "D1": Aree destinate a servizi consortili. Superficie totale: mq. 42.342. Indice di fabbricabilità fondiaria: Non superiore a 0,35 mc/mq. Volume massimo edificabile: mc. 14.820. Indice di copertura: Non superiore a 1/5 mq/mq della superficie totale. Distacchi dai confini: Non inferiori a m. 6.00. Distacchi dagli edifici: Non inferiori a m. 12.00, salvo i casi di aderenza. Distanza dalla fascia di rispetto della viabilità: Non inferiore a m. 10.00. Altezza massima: m. 7,50 (alla gronda). Nr. piani fuori terra: DUE. Parcheggi: Parcheggi privati in ragione di 1 mq/10 mc come previsto dall'art. 17. Volumi residenziali: Non superiori al 20% purché destinati alla sola vigilanza o custodia o alla funzionalità delle attrezzature. Costruzioni accessorie: Sono consentite con riferimento all'Art. 15. Indice di piantumazione: Non inferiore a 1 essenza ad alto fusto ogni 50 mq di area scoperta.





## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Siniscola (NU) - Zona industriale

Terreno edificabile posto in comune di Siniscola (NU) in Zona Industriale di interesse Regionale, distinto al lotto 40. La Z.I.R. è situata a 55 km. a sud di Olbia, centro della Gallura con il porto e l'aeroporto, di notevole importanza per lo smistamento di merci e passeggeri verso l'interno e le altre coste dell'Isola, e a circa 45 km. da Nuoro, che è il capoluogo di provincia oltre ad essere il centro amministrativo e burocratico. La Z.I.R. di Siniscola, attualmente è individuata in un'area di circa 500 ettari a ridosso della S.S. 131 bis (Abbasanta – Nuoro – Siniscola – Olbia) ed è posta a soli 5 minuti dal porto di La Caletta. La zona è facilmente accessibile attraverso la SS 131 Nuoro-Olbia uscita Siniscola - Orosei, si svolta a destra al bivio imboccando la SP 45 strada di comparto che costeggia la SS 131 e che si percorre per circa 900 svoltando al bivio sulla sinistra.; si percorre poi un viale per circa 350 metri fino al successivo incrocio svoltando quindi a sinistra e poi nuovamente a sinistra, quindi la prima a destra e si percorre il viale (individuato con la freccia lotti 34-40) per circa 200 metri fino al bene posto sulla destra che risulta essere attualmente accessibile dal lotto 39 oggetto anche questo ultimo di esecuzione immobiliare. E' presente comunque un accesso indipendente al lotto 40 direttamente dalla strada consortile individuato da pilastri in c.a. e rete metallica. La zona, che negli anni ha risentito della crisi del settore industriale è a prevalenza artigianale e commerciale con ampia disponibilità di parcheggio dotata di tutte le necessarie urbanizzazioni. Il terreno identificato con il lotto 40 risulta censito al NCT di Siniscola al Foglio 67, particelle 329,332 e 334.

Identificato al catasto Terreni:

- Fg. 67, Part. 329, Qualità Seminativo
- Fg. 67, Part. 332, Qualità Seminativo
- Fg. 67, Part. 334, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il bene, capannone di tipo industriale, posto in Siniscola in Zona Industriale di Interesse Regionale (ZIR), in zona D1 secondo l'attuale strumento urbanistico vigente PUC approvato in via definitiva con deliberazione di C.C. n. 2 del 22.03.2011, integrato con deliberazione di C.C. n. 1 del 28.01.2013. Con deliberazione di C.C. n. 32 del 07.08.2014 è risultato coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato per effetto della determinazione n. 2742/DG del 15.10.2014 emessa dalla direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia della Regione Autonoma della Sardegna. Il PUC è entrato in vigore il 06.11.2014, giorno della pubblicazione dell'Avviso sul BURAS. La Zona "D1" comprende le aree destinate agli insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale e direzionale come definite all'Art. 92, punto 2, delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale: "le grandi aree industriali rappresentano il tessuto produttivo delle aree industriali attrezzate, di maggiore dimensione, urbanisticamente strutturate e dotate di impianti e servizi". Il Piano Urbanistico Comunale individua una zona D1, localizzata a sud-ovest dell'abitato di Siniscola, in prossimità della S.S. 131 D.C.N, all'interno del perimetro di zona D dello strumento urbanistico precedente (P.R.G.), nel quale è già operante una Z.I.R. (facente parte del nuovo Consorzio Industriale Provinciale). La zona "D1", come perimetrata dal P.U.C., occupa una superficie complessiva di 2.774.570,00 mq e si compone di due sub-comparti posti rispettivamente ad est e ad ovest della S.S. 131 D.C.N: - IL SUB-COMPARTO D1a Il sub-comparto D1a, situato ad est della S.S. 131 D.C.N, comprende l'area attualmente sottoposta a Piano Particolareggiato e alcune nuove aree di espansione individuate ai margini dell'attuale perimetro e localizzate in modo tale da garantire la continuità con il nucleo esistente e allo stesso tempo le protezione dal rischio idrogeologico legato alla presenza del Rio Siniscola. Per il comparto D1a, il P.U.C. prevede rispetto all'area attualmente pianificata, una ulteriore espansione, di circa 55 ha. - IL SUB-COMPARTO D1b Il sub-comparto D1b, situato ad ovest della S.S. 131 D.C.N, conserva la attuale



perimetrazione, definita dal precedente strumento urbanistico, e occupa una superficie complessiva di 281.855 mq. La zona industriale presenta alcune problematiche di tipo ambientale e paesaggistico legate in particolar modo alla sua localizzazione, così prossima alla viabilità di accesso all'abitato e all'abitato stesso. **PRESCRIZIONI OPERATIVE** Relativamente alle aree del comparto "D1a" già sottoposte a Piano Particolareggiato vigente per iniziativa del Consorzio per la Zona Industriale, si fa riferimento alla Normativa del suddetto Piano Particolareggiato. Le aree della zona "D1a" esterne al perimetro del Piano Particolareggiato sono attuate tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, esteso ad areali territoriali aventi superficie minima di ha 20,00. Il comparto "D1b" dovrà essere sottoposto a piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero comparto. **NORME COMUNI ALLE ZONE D1 E D2** Per le aree di nuova pianificazione dovranno essere rispettate le prescrizioni e i parametri di seguito riportati: a) Strumento di attuazione: Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata o progetto esecutivo unitario, solo nel caso di lotto urbanistico singolo; b) Indice fondiario max: 2,00 mc/mq; c) Altezza massima degli edifici: mt 9,50, salvo particolari esigenze tecniche per camini, antenne etc. d) Distanza minima tra pareti finestrate: pari all'altezza del fabbricato più alto; e) Distanza minima dai confini: mt 5,00 f) Superficie coperta max: 50% g) Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: - 60,00 m per le strade di tipo A; - 40,00 m per le strade di tipo B; - 30,00 m per le strade di tipo C; - 20,00 m. per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del Codice della Strada; - 10 m per le "strade vicinali" di tipo F. h) Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della Strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: - 30,00 m per le strade di tipo A; - 20,00 m per le strade di tipo B; - 10,00 m per le strade di tipo C; i) I rapporti massimi di cui all'art. 17 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso: 1. Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. 2. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Nel caso di edifici di impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio. Nelle more della redazione del suddetto piano attuativo, nel comparto "D1b" possono essere realizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei volumi e delle strutture esistenti, senza incremento di volumetria. Nelle Zone "D1a" e "D1b" in fase di attuazione bisogna far riferimento alle prescrizioni tecniche delle "Norme per la disciplina degli interventi nelle aree di pericolosità idrogeologica" contenute nelle Norme di Attuazione del P.A.I. (come descritto all'art.9 delle presenti NTA). In sintesi: Art. 21. Zone "D1": Aree destinate a servizi consortili. Superficie totale: mq. 42.342. Indice di fabbricabilità fondiaria: Non superiore a 0,35 mc/mq. Volume massimo edificabile: mc. 14.820. Indice di copertura: Non superiore a 1/5 mq/mq della superficie totale. Distacchi dai confini: Non inferiori a m. 6.00. Distacchi dagli edifici: Non inferiori a m. 12.00, salvo i casi di aderenza. Distanza dalla fascia di rispetto della viabilità: Non inferiore a m. 10.00. Altezza massima: m. 7,50 (alla gronda). Nr. piani fuori terra: DUE. Parcheggi: Parcheggi privati in ragione di 1 mq/10 mc come previsto dall'art. 17. Volumi residenziali: Non superiori al 20% purché destinati alla sola vigilanza o custodia o alla funzionalità delle attrezzature. Costruzioni accessorie: Sono consentite con riferimento all'Art. 15. Indice di piantumazione: Non inferiore a 1 essenza ad alto fusto ogni 50 mq di area scoperta.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato industriale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Siniscola (NU) - Zona industriale		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 719, Categoria D1	<b>Superficie</b>	775,13 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo risulta normale in relazione alla tipologia del bene ed alla attività che ivi viene svolta, falegnameria.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Fabbricato industriale a destinazione artigianale posto in comune di Siniscola (NU) in Zona Industriale di interesse Regionale, distinto al lotto 39. La Z.I.R. è situata a 55 km. a sud di Olbia, centro della Gallura con il porto e l'aeroporto, di notevole importanza per lo smistamento di merci e passeggeri verso l'interno e le altre coste dell'Isola, e a circa 45 km. da Nuoro, che è il capoluogo di provincia oltre ad essere il centro amministrativo e burocratico. La Z.I.R. di Siniscola, attualmente è individuata in un'area di circa 500 ettari a ridosso della S.S. 131 bis (Abbasanta – Nuoro – Siniscola – Olbia) ed è posta a soli 5 minuti dal porto di La Caletta. Il bene realizzato a partire dai primi anni '90 ha subito nel tempo diversi interventi di ampliamento, dei quali solo alcuni in parte autorizzati, che lo hanno trasformato nel cespite in cui è stato verificato al momento del sopralluogo. Il bene, come detto, è posto in zona industriale ed è soggetto quindi ai regolamenti urbanistici di zona (ZTO D1) oltre che ai regolamenti consortili. La zona è facilmente accessibile attraverso la SS 131 Nuoro-Olbia uscita Siniscola - Orosei, si svolta a destra al bivio imboccando la SP 45 strada di comparto che costeggia la SS 131 e che si percorre per circa 900 svoltando al bivio sulla sinistra.; si percorre poi un viale per circa 350 metri fino al successivo incrocio svoltando quindi a sinistra e poi nuovamente a sinistra, quindi la prima a destra e si percorre il viale (individuato con la freccia lotti 34-40) per circa 200 metri fino al bene posto sulla destra che risulta essere l'ultimo fabbricato dalla strada. La zona, che negli anni ha risentito della crisi del settore industriale è a prevalenza artigianale e commerciale con ampia disponibilità di parcheggio dotata di tutte le necessarie urbanizzazioni.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dalla società **** <i>Omissis</i> **** (debitore).		



## LOTTO 2

<b>Bene N° 2 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Siniscola (NU) - Zona industriale		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 329, Qualità Seminativo - Fg. 67, Part. 332, Qualità Seminativo - Fg. 67, Part. 334, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	2.000,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo il lotto di terreno risultava prevalentemente incolto ad esclusione di un'area sul confine Est adibita ad orto. Presenza di alcuni manufatti in blocchetto di cls, quali 1 garage 1 deposito al rustico oltre manufatti in blocchetti, mattoni, legno e metallici quali container, pollai, porcilaie, ecc posti sul confine Sud non autorizzati. E' inoltre ingombro di materiali vari quali carcasse d'auto, serbatoi oltre plastica, ferro, legname, ecc.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno edificabile posto in comune di Siniscola (NU) in Zona Industriale di interesse Regionale, distinto al lotto 40. La Z.I.R. è situata a 55 km. a sud di Olbia, centro della Gallura con il porto e l'aeroporto, di notevole importanza per lo smistamento di merci e passeggeri verso l'interno e le altre coste dell'Isola, e a circa 45 km. da Nuoro, che è il capoluogo di provincia oltre ad essere il centro amministrativo e burocratico. La Z.I.R. di Siniscola, attualmente è individuata in un'area di circa 500 ettari a ridosso della S.S. 131 bis (Abbasanta – Nuoro – Siniscola – Olbia) ed è posta a soli 5 minuti dal porto di La Caletta. La zona è facilmente accessibile attraverso la SS 131 Nuoro-Olbia uscita Siniscola - Orosei, si svolta a destra al bivio imboccando la SP 45 strada di comparto che costeggia la SS 131 e che si percorre per circa 900 svoltando al bivio sulla sinistra.; si percorre poi un viale per circa 350 metri fino al successivo incrocio svoltando quindi a sinistra e poi nuovamente a sinistra, quindi la prima a destra e si percorre il viale (individuato con la freccia lotti 34-40) per circa 200 metri fino al bene posto sulla destra che risulta essere attualmente accessibile dal lotto 39 oggetto anche questo ultimo di esecuzione immobiliare. E' presente comunque un accesso indipendente al lotto 40 direttamente dalla strada consortile individuato da pilastri in blocchetto di cls e rete metallica. La zona, che negli anni ha risentito della crisi del settore industriale è a prevalenza artigianale e commerciale con ampia disponibilità di parcheggio dotata di tutte le necessarie urbanizzazioni. Il terreno identificato con il lotto 40 risulta censito al NCT di Siniscola al Foglio 67, particelle 329,332 e 334.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dalla società **** <i>Omissis</i> ****(debitore).		

