



TRIBUNALE DI PAOLA

Via Giovanni Falcone e Paolo Borsellino 9 - 87027 Paola CS

FALLIMENTO

N. 3/2020

Giudice delegato: Dott. Matteo Torretta

RELAZIONE DI STIMA

Olbia, 30 aprile 2024

Rif. 2101

Curatore:
Dott.ssa Chiara Caporale

Consulente Tecnico incaricato:
Ing. Paolo G. Careddu



INDICE

1.	Introduzione	pag. 2
2.	Individuazione	pag. 3
2.1	Natura, ubicazione, contesto ambientale.	pag. 3
2.2	Dati catastali	pag. 4
2.3	Contesto urbanistico	pag. 6
3.	Il Condominio “Le Terrazze”	pag. 9
4.	Verifiche eseguite	pag. 13
4.1	Visite sopralluogo	pag. 13
4.2	Anomalie catastali	pag. 13
4.3	Anomalie edilizie	pag. 14
4.4	Altri lotti	pag. 14
4.5	Documentazione fotografica	pag. 15
4.6	Provvedimenti concessori / autorizzazioni	pag. 19
5.	Considerazioni metodologiche	pag. 20
6.	Valutazioni	pag. 21
6.1	Fonti di informazione	pag. 21
7.	Conclusioni	pag. 22
8.	Suddivisione in lotti	pag. 23
8.1	Lotto 1	pag. 23
8.2	Lotto 2	pag. 27
8.3	Lotto 3	pag. 29
8.4	Lotto 4	pag. 31

1. INTRODUZIONE

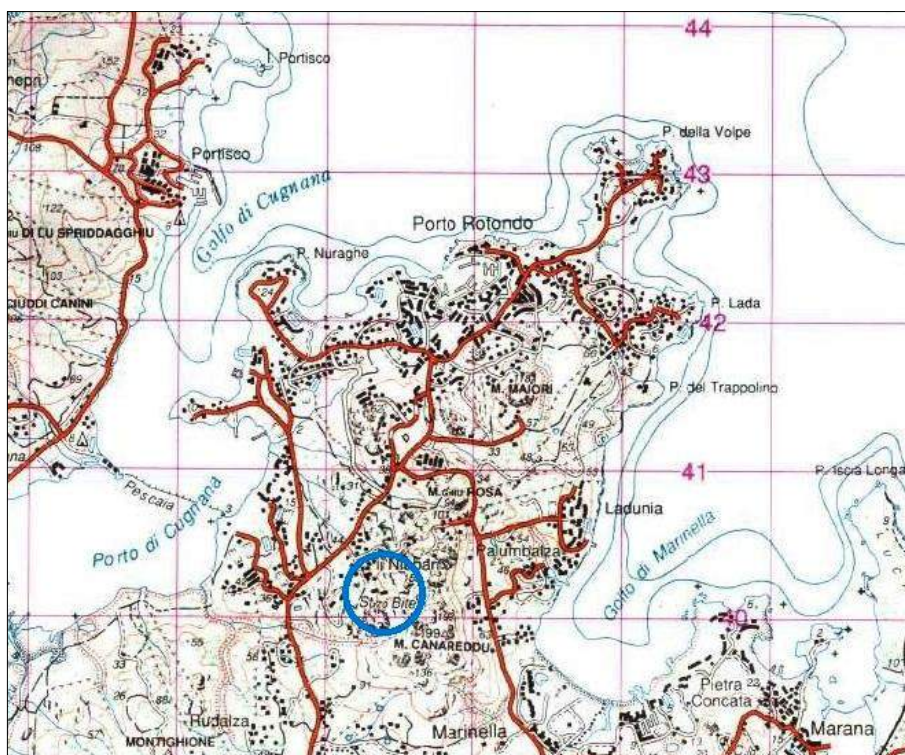
Il sottoscritto dott. Ing. Paolo Careddu, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n. 333, e-mail: paolo.careddu@gmail.com, pec: paologentile.careddu@ingpec.eu, ha ricevuto in data 10/11/2020 dal Curatore fallimentare, Dott.ssa Chiara Caporale, nominato con sentenza del Tribunale di Paola in data 10/02/20, l'incarico di procedere alla stima dei beni inerenti al fallimento [REDACTED] siti nel Comune di Olbia, località Porto Rotondo, via Stazzu Bide.

Nello svolgimento dell'incarico si è attenuto scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nella lettera di incarico, che si allega alla presente perizia, e nelle Raccomandazioni Generali per l'attività di esperto per la Stima di Immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Al fine di espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto ha proceduto ai necessari sopralluoghi onde accertare l'ubicazione degli immobili tanto nel contesto urbanistico che in quello ambientale, la loro consistenza e le principali caratteristiche territoriali, comparativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di analoghi immobili ubicati nella zona.

Ha inoltre svolto indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato attribuibile, all'attualità, ai cespiti in trattazione.

I risultati di detti accertamenti tecnici ed economici, le considerazioni tecnico-economiche, i conteggi estimativi nonché le conclusioni alle quali in definitiva il sottoscritto è pervenuto vengono riportati nel seguito.



Stralcio cartografia con localizzazione degli immobili (IGM 1:50.000 - F° 428 Arzachena)

2. INDIVIDUAZIONE

2.1. Natura, ubicazione, contesto ambientale.

I terreni in oggetto sono siti nella località Porto Rotondo – Rudalza del Comune di Olbia (Provincia di Sassari), precisamente nella via Stazzu Bide (o Stazzu Bite), e sono individuabili nella nuova Carta d'Italia dell'Istituto Geografico Militare in scala 1:50.000, foglio n. 428.

Sono raggiungibili da via Monte Ladu, la strada che collega Olbia con Porto Rotondo, mediante una deviazione, appunto via Stazzu Bide, con percorso di circa 300 metri su strada interamente asfaltata.

■ Su parte dei terreni ricade un complesso residenziale denominato “Le Terrazze di Porto Rorondo”, costituito da due blocchi di unità residenziali a schiera, edificato negli anni '70 dello scorso secolo dalla Società “██████████” con sede a Milano sulla base delle licenze edilizie nn. 611 e 612 rilasciate dal Comune di Olbia nel mese di marzo 1975.

Del complesso “Le Terrazze” si dà più ampia descrizione nel successivo § 3.



Aerofoto (da Google Earth) con delimitazione catastale dei terreni intestati a ██████████

2.2. Dati catastali

I terreni oggetto di perizia sono individuati nel Catasto Terreni – Ufficio Provinciale di Sassari Territorio, nel Foglio 4 (Allegato A) – Comune di Olbia (Codice G015), come dal seguente prospetto:

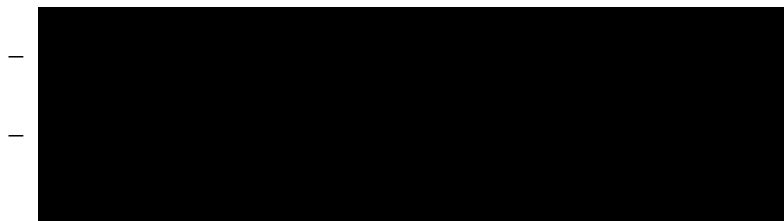
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie (m ²) ha are ca			Deduz.	Reddito (Euro)	
											Dominicale	Agrario
1	4	886		-	Pascolo	4		23	18		1,56	0,84
2	4	887		-	Pascolo	4		00	82		0,06	0,03

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie (m ²) ha are ca			Deduz.	Reddito (Euro)	
											Dominicale	Agrario
3	4	102		-	Inc. Prod.	1	02	90	07		4,49	1,50
4	4	103		-	Corte urb	4	01	99	48			
5	4	891		-	Pascolo	1		00	25		0,07	0,06
6	4	2488 *		-	Inc. Prod.	1		85	40		1,31	0,44
7	4	2489 *		-	Ente urb.			5	89			

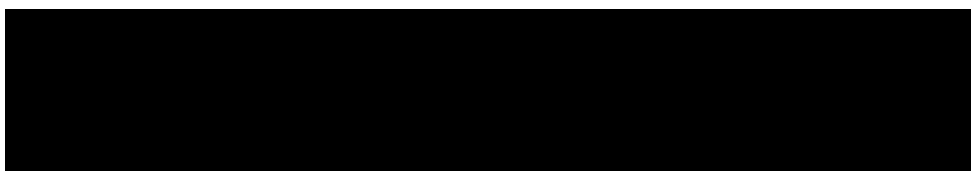
(*) Derivato dalla Particella 892 (Tipo Mappale del 13/02/2023 Pratica n. SS0010243 in atti dal 13/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1. REGISTRO UFFICIALE.592440.10/02/2023 presentato il 13/02/2023 (n. 10243.1/2023).

Annotazione di immobile: atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, d.m. n. 701/94

L'intestazione catastale attuale è la seguente:



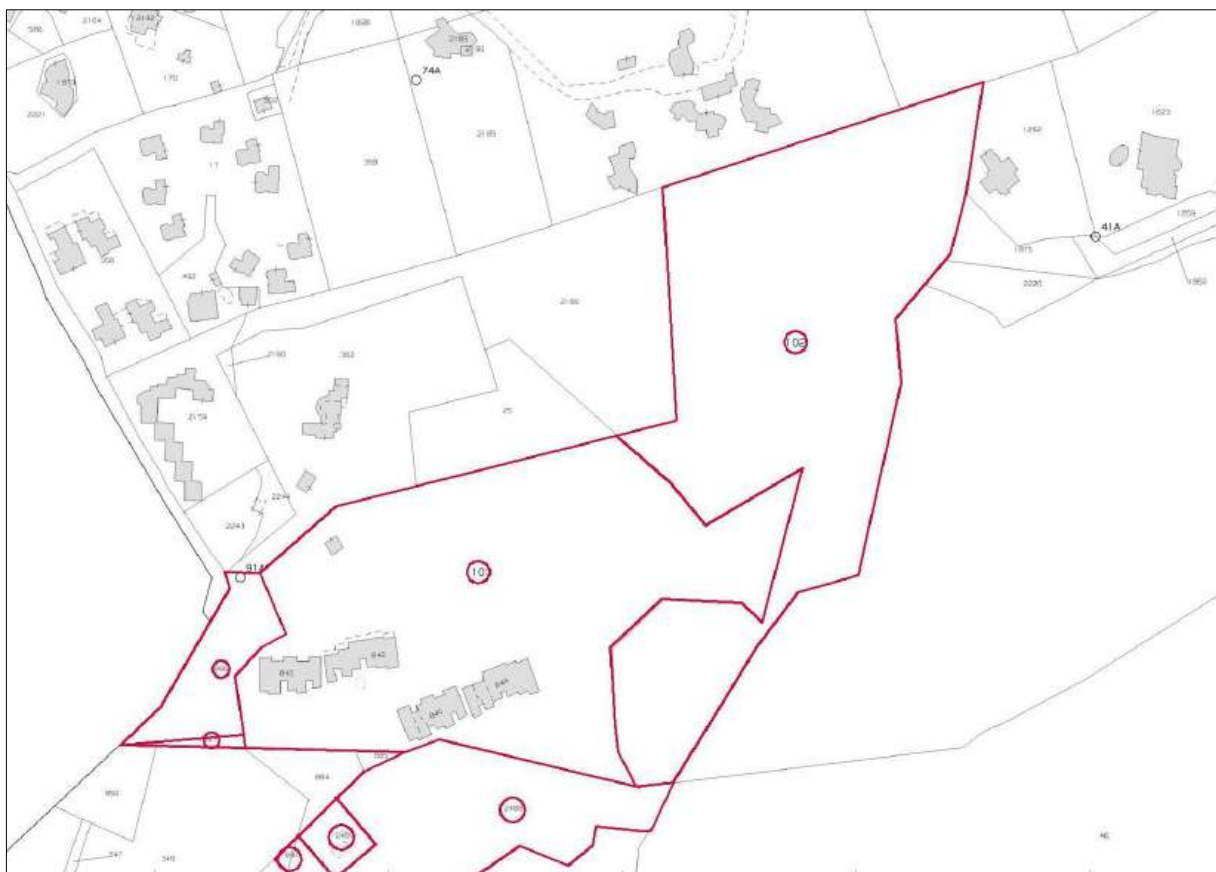
Si precisa, peraltro, che le indagini compiute hanno consentito di accertare che:



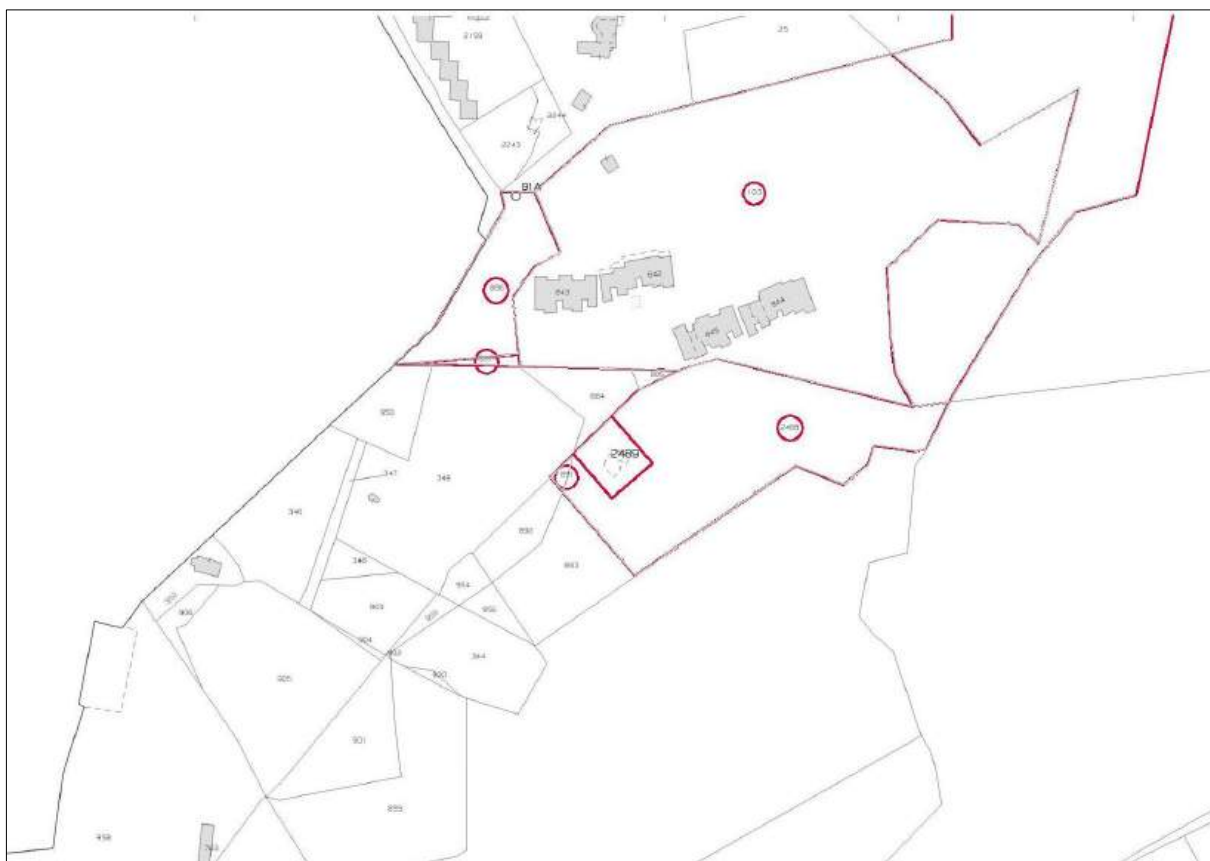
sono sostanzialmente il medesimo soggetto, pur con le diverse intestazioni societarie e per effetto dell'Atto di Trasformazione di Società da [redacted] S.r.l.

Sono allegate le visure storiche di tutti gli immobili in oggetto.

Di seguito è riportata la planimetria catastale del Foglio 4 – Comune di Olbia con evidenziati i terreni in capo a [redacted], divisa in 2 parti per esigenze grafiche.



Stralcio (a) di planimetria catastale Comune di Olbia Foglio 4

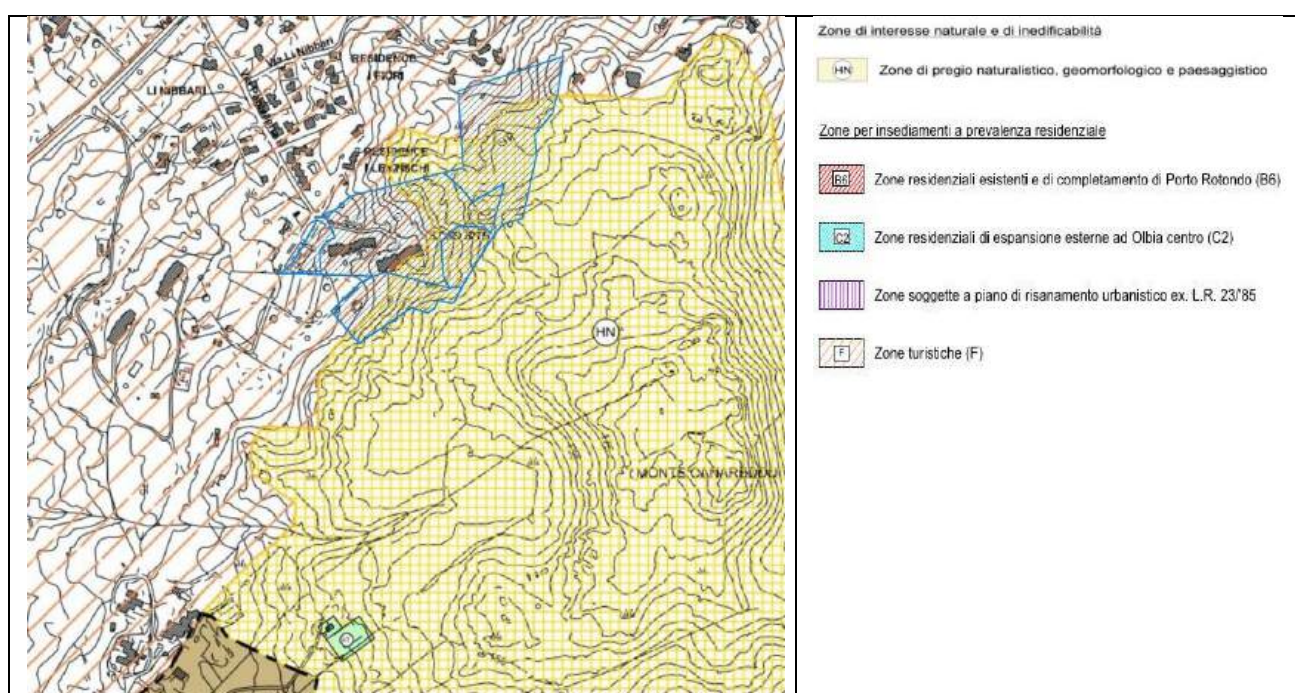


Stralcio (b) di planimetria catastale Comune di Olbia Foglio 4

2.3. Contesto urbanistico

Nel vigente **Programma di Fabbricazione comunale - Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente**, approvata con deliberazioni di C. C. n° 60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e **Varianti Generali al P. d. F. per aggiornamento cartografico e normativo** e reitro vincoli preordinati *l'esproprio su aree destinate a standard urbanistici*, approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva, i terreni ricadono solo in parte (essenzialmente dove sono presenti i fabbricati del complesso "Le Terrazze di Porto Rotondo" in Zona "F" TURISTICA (art. 30 delle Norme di Attuazione).

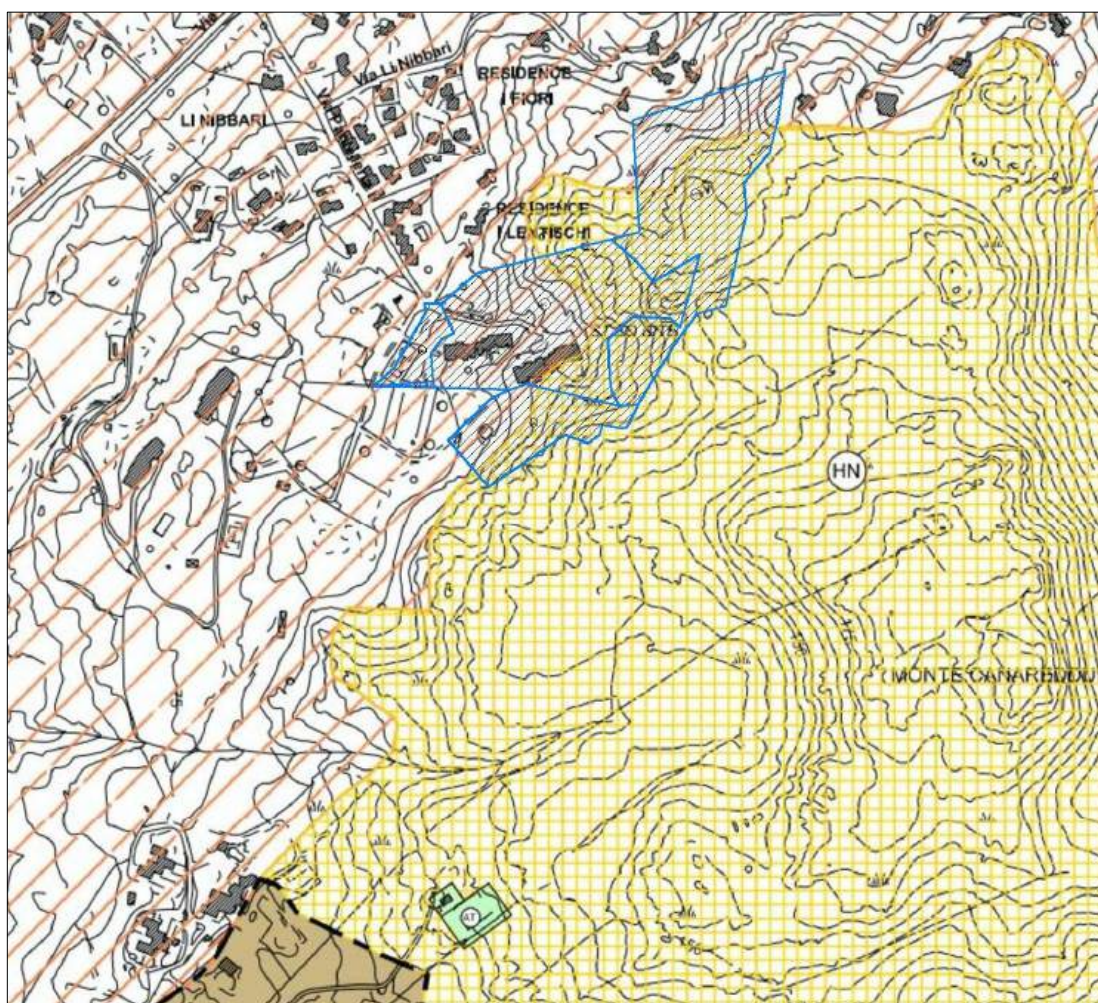
La restante parte dei terreni di [REDACTED], sopra elencati, ricade in Zona H - Zone di pregio naturalistico, geomorfologico e paesaggistico. In tali zone sono vietati: *"la costruzione di nuovi edifici a scopo residenziale, produttivo, commerciale e turistico; la realizzazione di elettrodotti, linee telegrafiche e telefoniche ed impianti tecnologici in genere; l'allestimento di campeggi anche precari; qualunque prelievo di terra o minerali che non sia finalizzato al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale; l'asportazione ed il danneggiamento di fiori ed essenze vegetali; qualunque piantumazione che sia in contrasto con i caratteri ambientali"* (art. 14 delle Norme di Attuazione).



Stralcio cartografia Programma di Fabbricazione del Comune di Olbia

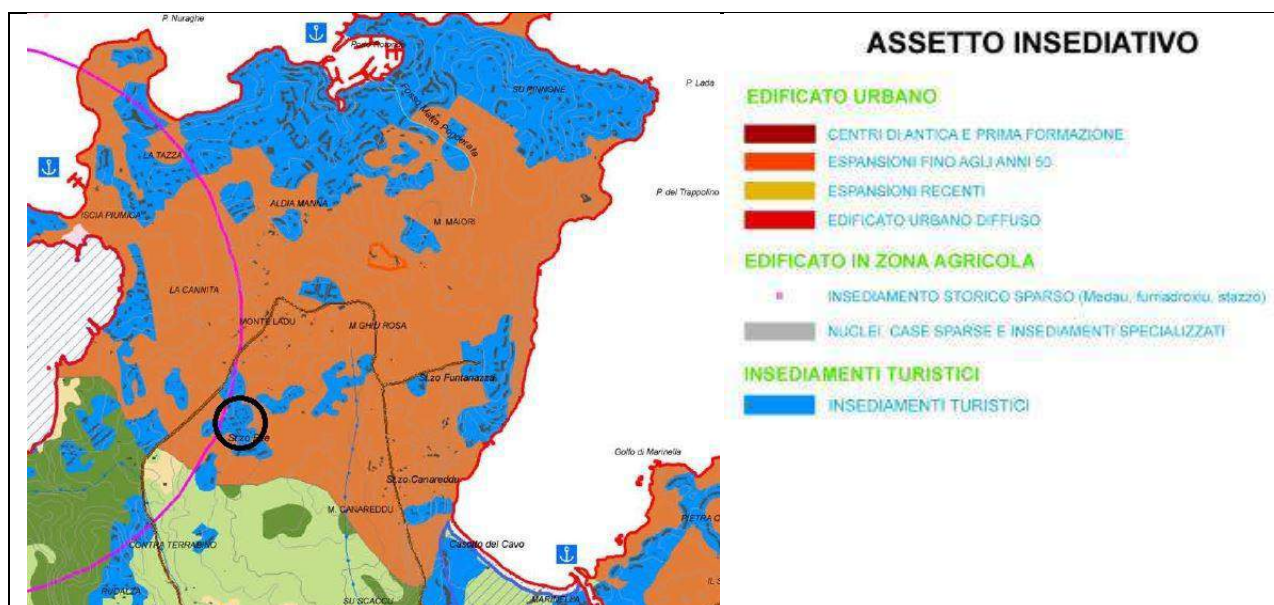
Nel **Piano Urbanistico Comunale** ai sensi dell'art. 20 della legge n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 134 del 29/07/2020 il terreno ricade solo in parte (essenzialmente dove sono presenti i fabbricati del complesso "Le Terrazze") in Zona F2.b turistica (art. 63 delle norme di attuazione) e in gran parte in Zona "H2" di salvaguardia paesaggistico ambientale (art. 88 delle Norme di Attuazione di cui si allega stralcio).

Le zone territoriali omogenee di tipo H2 sono le parti del territorio che rivestono un particolare valore paesaggistico, ambientale o di particolare interesse per la collettività e le aree comprese negli ambiti di interesse paesaggistico e quelle compromesse. Gli interventi ammessi nelle zone H2 sono volti principalmente alla conservazione, valorizzazione e tutela, limitando al massimo le trasformazioni. Gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici prevengono eventuali situazioni di rischio, costruiscono un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale, migliorano la funzionalità ecosistemica, attivano opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare il mantenimento e miglioramento della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità. Le trasformazioni ammesse sono condizionate: alla minima trasformabilità; alla limitata visibilità; al contenimento delle superfici e dei volumi funzionali alle strette necessità nonché alla loro rapida e completa reversibilità. Sono consentite le attività agricole e agro-zootecniche che non prevedano trasformazioni del suolo, del soprasuolo e le lavorazioni agronomiche. Sono permesse le attività di pascolamento di animali allo stato brado e semibrado e tutte quelle attività agricole e di allevamento che non comportino trasformazione degli elementi naturali. Sono escluse le nuove costruzioni di qualsiasi tipologia a supporto di tali attività. Tali fabbricati, nel caso di nuova realizzazione, dovranno necessariamente essere localizzati all'interno delle zone E. È da escludere qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso e o attività in quanto pregiudiziale della struttura, della stabilità o della funzionalità ecosistemica o della fruibilità paesaggistica.

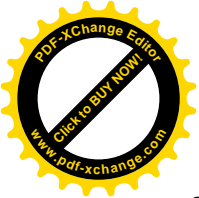


Stralcio cartografia P.U.C. del Comune di Olbia

Di seguito lo stralcio della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale (D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e succ. mod.) da cui risulta l'assenza di vincoli specifici sull'area in esame.



Stralcio cartografia P.P.R. Sardegna (Ambito n. 18 – Golfo di Olbia)



3. IL CONDOMINIO "LE TERRAZZE"

Per l'edificazione del Complesso residenziale "Le Terrazze di Porto Rotondo" sono state rilasciate alla ditta "██████████" con sede a Milano le seguenti licenze edilizie:

- Licenza edilizia del Comune di Olbia N. 611 (Legge "Ponte") del 07/03/1975
- Licenza edilizia del Comune di Olbia N. 612 (Legge "Ponte") del 03/03/1975

Le 2 licenze prevedevano l'edificazione di complessivi $(2.691 \text{ m}^3 + 2.691 \text{ m}^3) = 5.382 \text{ m}^3$ su una superficie di complessivi 54.457 m^2 come dal seguente elenco:

Licenza N. 611: Gruppo A2	volume in progetto	2.691 m ³
Licenza N. 612: Gruppo A1	volume in progetto	2.691 m ³
	volume complessivo in progetto	5.382 m ³

Il volume edificabile scaturiva dalla superficie dei terreni afferenti alle 2 Licenze di costruzione, ovvero dai terreni censiti al F° 4 del Comune di Olbia, **particelle 102 – 103 -199 – 200 – 201** di complessivi 54.457 m^2 .

Applicando l'indice di $0,01 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ previsto dalla normativa all'epoca vigente risultava:
Volume edificabile = $54.457 \text{ m}^2 \times 0,01 \text{ m}^3 / \text{m}^2 = 5.445,7 \text{ m}^3$ (valore di pochissimo superiore alla volumetria concessa in licenza, di 5.382 m^3). Ne deriva l'impossibilità, allo stato attuale, di produrre ulteriore volumetria edilizia.

Si vedano al riguardo le copie allegate delle 2 Licenze edilizie.

I terreni tuttora intestati a ██████████

- Terreno F° 4, particella 891
- Terreno F° 4, particella 892

derivano rispettivamente dalle particelle 200 e 201, ora soppresse, che facevano parte dei terreni utilizzati per le volumetrie delle 2 Licenze edilizie sopra descritte.

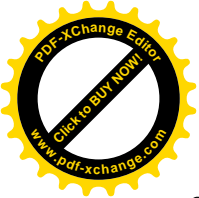
La particella 199 del Foglio 4 è stata soppressa ed unita alla particella n. 102 in data 14/01/2003.

Gli altri 2 terreni tuttora intestati a ██████████

- Terreno F° 4, particella 102
- Terreno F° 4, particella 103

risultano, come sopra descritto, correlati alle 2 Licenze edilizie, avendo contribuito al calcolo del volume complessivamente licenziabile con l'applicazione dell'indice di $0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Nessuna delle unità immobiliari comprese nell'ambito del compendio edilizio sopra descritto risulta essere, alla data odierna, in capo alla fallita ██████████



3.1 Condominio "Le Terrazze di Porto Rotondo" – Proprietà comuni

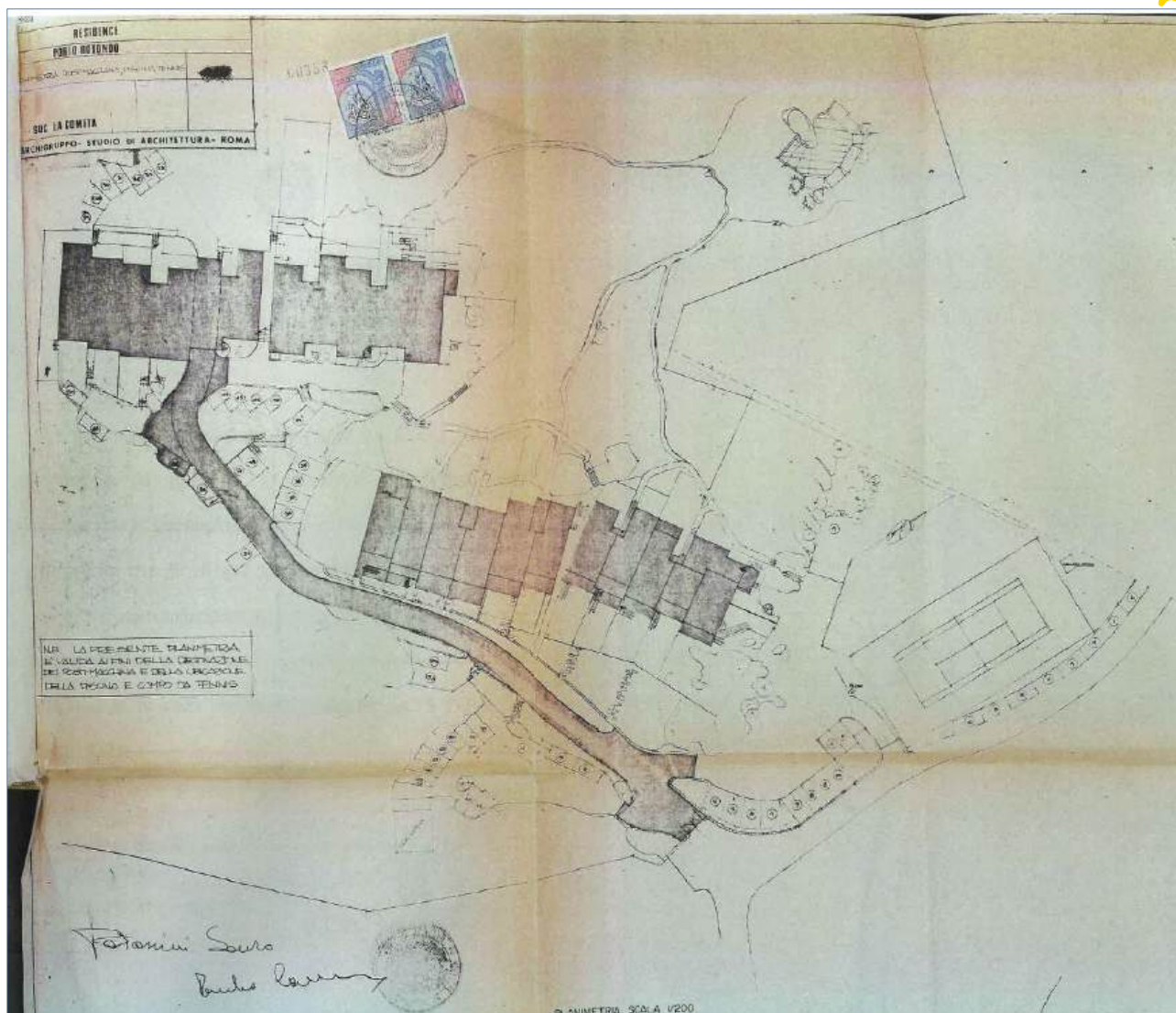
E' stata acquisita dall'Archivio Notarile distrettuale di Roma copia del Verbale del deposito del regolamento di condominio datato 28/05/1992 – Notaio Caprino (Rep. N. 7.937 – Racc. n. 1.242, di cui è allegata copia.

Cap. 3 – Proprietà comuni e parti di uso comune

Art. 2) Sono di uso e proprietà comune a tutti i proprietari degli immobili nei 4 fabbricati:

- a) le aree coperte, nonché le scoperte sistemate a verde, di tutto il complesso, in quanto non assegnate alle singole unità immobiliari e come individuate nella planimetria suddetta;
- b) le eventuali recinzioni verso le strade pubbliche e proprietà private e confinanti, le strade interne pedonali di accesso alle singole unità, sino le terre di proprietà. Le aree di parcheggio sono di proprietà comune, ma assegnate in uso perpetuo a singole unità.
- c) le reti delle canalizzazioni, tubazioni e condutture per acque bianche e nere, per alimentazione idrica, elettrica, TV e dei telefoni, fino ai punti di attacco con le corrispondenti reti delle singole unità (salvi gli eventuali diritti di proprietà delle aziende installatrici ed erogatrici, e secondo le norme praticate dalle stesse e gli usi comuni);
- d) l'impianto elettrico per illuminazione delle strade e delle altre parti comuni, i vani contatori per acqua ed energia elettrica, le antenne TV;
- e) quant'altro di infisso, anche se qui non specificato, trovasi negli spazi comuni sopraindicati;
- f) le piante, siepi e sistemazioni a verde;
- g) piscina ed il suo impianto;
- h) tennis ed il suo impianto.

Una planimetria, compresa nel Regolamento, riporta l'ubicazione dei posti macchina, della piscina e del campo da tennis.



Appare evidente che tali proprietà comuni risultano allocate nei terreni in capo a [REDACTED] precisamente:

- Terreno F° 4, particella 886
- Terreno F° 4, particella 887
- Terreno F° 4, particella 103
- Terreno F° 4, particella 891
- Terreno F° 4, particella 892

Mentre non risulta comprendere beni condominiali la particella 102, sempre del F° 4, avente superficie di 29.007 m².

Tuttavia, indagini ulteriormente approfondite su un campione di Atti di vendita effettuati dalla Società fallita verso diversi acquirenti hanno portato ad escludere la presenza di trasferimenti pro quota delle parti comuni. Più specificatamente, non é stata rilevata una dicitura inequivocabile quale, p.e.:

"E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile



sulle parti comuni del fabbricato che per legge, consuetudine e/o destinazione sono da ritenersi comuni, ed in particolare: la viabilità, gli accessi pedonali, i parcheggi, aree esterne, giardini, piscina etc, identificati al Catasto Terreni nel Foglio N°4 dalle Particelle...".

Risulta invece, negli Atti esaminati, relativi a compravendite effettuate nel periodo immediatamente successivo all'ultimazione dei fabbricati (Art, 3 – stralcio):

*"La Società venditrice si riserva, fatta eccezione per quanto eventualmente venduto con questo atto:
-la proprietà esclusiva delle porzioni di area libera da costruzioni destinate a pertinenza di singole unità immobiliari, e da alienare con esse, per la consistenza risultante dalle schede di accatastamento;
-la proprietà esclusiva dei piani interrato e seminterrato di tutti i fabbricati del complesso, con facoltà di alienarla a favore di singoli condomini;
- il diritto di apportare modifiche sia alle parti comuni sia alle singole porzioni immobiliari ancora invendute."*

Da aggiungere che in allegato al citato regolamento di condominio non è stato reperito elaborato planimetrico identificativo delle distinte proprietà.

In definitiva, appare ragionevole riscontrare come l'effettiva appartenenza dei terreni in oggetto sia tuttora in capo alla fallita [REDACTED] e che, perciò, i medesimi possano essere suscettibili di valutazione.

4. VERIFICHE ESEGUITE

4.1. Visite sopralluogo

Nel corso delle visite compiute si è valutato il riscontro tra la documentazione acquisita e lo stato dei luoghi, producendo inoltre il report fotografico che viene riportato in allegato.

Sono state riscontrate diverse significative anomalie di cui di seguito viene data descrizione.

4.2. Anomalie catastali – Terreni Sub. 886 – 887 (Lotto 1)

Nell'immagine seguente è stato riportato in colore rosso il limite catastale di alcuni dei terreni oggetto di perizia (desunto dalla planimetria catastale acquisita dall'Ufficio Provinciale di Sassari Territorio) in sovrapposizione alla foto aerea (da Google Earth).



Appare evidente, pur con le approssimazioni della rappresentazione grafica, la palese difformità tra il perimetro catastale dei terreni in oggetto e lo stato effettivo dei luoghi.

4.3. Anomalie edilizie

Anche l'immagine seguente, nella quale è riportato in colore rosso il limite catastale del terreno oggetto di perizia sulla cartografia tecnica del Comune di Olbia, mostra con chiarezza uno stato di difformità.



In particolare si riscontra quanto segue:

- E' presente sul luogo un campo da tennis recintato di cui un'ampia porzione ricade nel lotto in esame;
- La strada, nella realtà, risulta traslata al di là del confine occidentale del lotto, oltre la recinzione del campo da tennis;
- Sul lotto insistono, non riportati in catasto, alcuni manufatti quali, oltre al campo da tennis, dei parcheggi, recinzioni, pavimentazioni in calcestruzzo, locali tecnici, gli stessi ingressi pedonali e carrabili del villaggio residenziale adiacente, il complesso "Le Terrazze di Porto Rotondo".

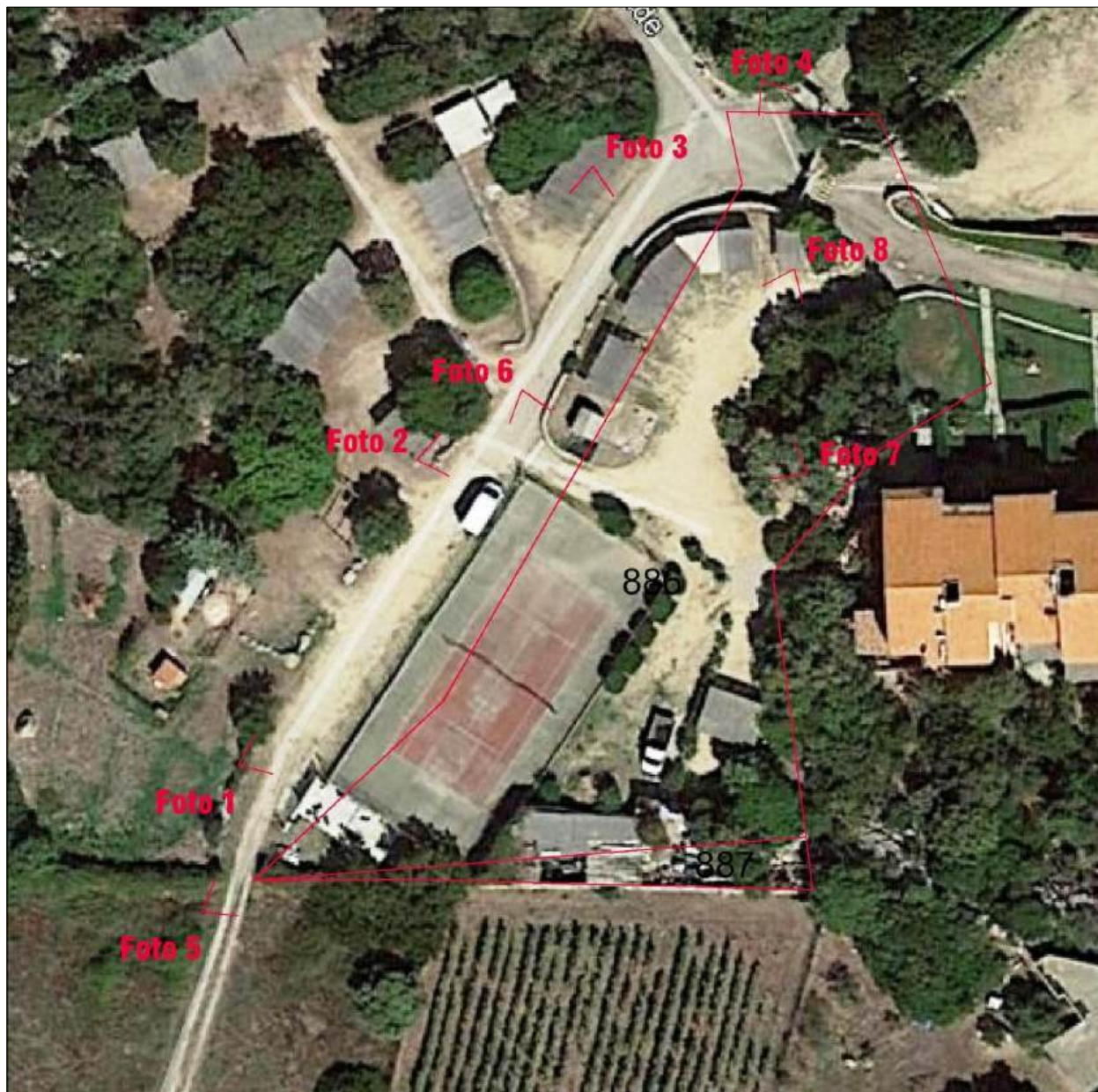
In definitiva i terreni in esame si configurano come una pertinenza strettamente funzionale al complesso edilizio "Le Terrazze" risultante di altra proprietà rispetto [REDACTED]

4.4. Anomalie catastali ed edilizie – Altri lotti.

Per quanto riscontrato non si sono rilevate anomalie catastali ed edilizie per gli altri lotti, definiti in § 8.

4.5. Documentazione fotografica

Di seguito il report fotografico realizzato nel corso dei sopralluoghi, preceduto dalla planimetria dei punti di scatto.



Planimetria (base Google Earth)

In rosso il confine catastale dei terreni in esame



Foto 1

Visibile il campo da tennis, l'edificio 2b del complesso "Le Terrazze" e, sullo sfondo, le emergenze rocciose dei terreni sub. 102 e 103



Foto 2

Sbarra di accesso ai parcheggi, tettoie e edifici di servizio



Foto 3

Tettoie lignee e parcheggi del condominio "Le Terrazze"



Foto 4

Recinzione e cancello di accesso al condominio "Le Terrazze"



Foto 4 bis

Cancello di accesso al condominio "Le Terrazze".

Sullo sfondo, le emergenze rocciose dei terreni sub. 102 e 103



Foto 5



Foto 6
Sbarra meccanica per accesso e
campo da tennis



Foto 7



Foto 8



4.6. Provvedimenti concessori / autorizzazioni

Verifiche eseguite presso l'archivio dell'Ufficio tecnico del Comune di Olbia, mediante richiesta di accesso agli atti, finalizzata al reperimento di eventuali provvedimenti concessori / autorizzativi rilasciati alla ditta "██████████" nei terreni oggetto dei perizia hanno consentito di verificare quanto segue:

Risulta siano state rilasciate alla ditta "██████████" con sede a Milano 2 licenze edilizie sulla base delle quali venne realizzato il complesso residenziale ora denominato "Le Terrazze di Porto Rotondo" comprendente 36 appartamenti, che insiste sul terreno censito al F. 4, particella 103:

- Licenza edilizia del Comune di Olbia N. 611 (Legge "Ponte") del 07/03/1975
- Licenza edilizia del Comune di Olbia N. 612 (Legge "Ponte") del 03/03/1975

Successivamente sono stati rilasciati a ██████████ i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione n. 854/90 del 26/03/1991
- Concessione n. 855/90 del 26/03/1991

riguardanti essenzialmente modifiche interne alle unità immobiliari e variazioni prospettiche.

Quanto alle "attrezzature di servizio", citate nel precedente § 3.3, è stata acquisita una richiesta di concessione edilizia inoltrata da ██████████ (Prot. Comune di Olbia N. 12788 del 05/06/1989) cui è seguito il rilascio del provvedimento N. 1571 del 26/03/1991 del quale, tuttavia, non sono stati reperiti i relativi elaborati grafici.



5. CONSIDERAZIONI METODOLOGICHE

Quanto riscontrato nel corso delle verifiche sopra riportate evidenzia il sussistere di palesi complessità per poter addivenire ad una attendibile valutazione dei beni oggetto di perizia. In particolare si ribadisce l'esistenza di:

- Anomalie catastali, riferibili ai confini ed alla consistenza dei terreni.
- Anomalie urbanistiche, per l'esistenza di opere e manufatti per i quali non si è avuto riscontro esaustivo della conformità, né del loro inserimento in Catasto.

Nell'ambito di quanto previsto dall'incarico, il sottoscritto indica, sommarariamente, le attività necessarie per la regolarizzazione tanto catastale quanto urbanistica.

- Attività catastali e topografiche: verifica sul campo e materializzazione dei confini; rilievo e graficizzazione delle opere insistenti sui terreni oggetto di perizia; variazioni catastali conseguenti.

Importo stimato per dette attività tecniche: € 10.000,00. Tempo occorrente: 9 mesi.

- Attività urbanistiche: verifica della consistenza delle opere presumibilmente abusive insistenti sui terreni oggetto di perizia; inoltro di richiesta di accertamento di conformità per quelle sanabili; eventuale demolizione (con preventiva richiesta all'amministrazione comunale) di quelle non conformi agli strumenti urbanistici e non sanabili.

I costi possono essere stimati in € 12.000,00 per le attività tecniche connesse; per quanto attiene agli oneri concessori ed alle sanzioni, si ritiene, prudenzialmente, di prevedere non meno di € 15.000,00.

I tempi necessari, trattandosi di aree su gravano anche i vincoli della Tutela del Paesaggio, non possono realisticamente essere stimati in meno di 12-15 mesi.

Per quanto attiene, inoltre, alle potenzialità edificatorie dei terreni in esame, si ritiene significativo riportare stralcio delle Norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale di Olbia, recentemente adottato ed in corso di approvazione definitiva, che, per le "Subzone F2.b - Insediamenti turistico residenziali" ove ricade in gran parte il terreno in esame, (Art. 63):

Sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo...

E inoltre:

Sono consentiti interventi di riqualificazione e razionalizzazione degli insediamenti turistico residenziali, di trasformazione delle "seconde case" in strutture ricettive (ai sensi dell'art. 90, NTA del PPR), nonché di rafforzamento delle dotazioni dei servizi per l'accoglienza, anche attraverso incrementi volumetrici, previa approvazione di un Piano di Riqualificazione convenzionato...

6. VALUTAZIONE

Ferme restando tutte le considerazioni sopra espresse, si è ritenuto ragionevole adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili precedentemente descritti il criterio di stima comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

6.1. Fonti di informazione

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni simili, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni simili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche, derivanti da offerte di vendita riportate in inserzioni di agenzie immobiliari operanti nel territorio.

Di seguito alcune rilevazioni eseguite (si osservi che le località di Rudalza e Cugnana possono ritenersi contermini a Porto Rotondo):

	Località	Nota	Agenzia	Superficie, m ²	Prezzo	€/m ²
a)	Olbia - Cugnana verde	Non edificabile	Idealista Srl Milano	2.195,00	€ 15.365,00	7,00
b)	Olbia - Cugnana verde	Non edificabile	Idealista Srl Milano	10.000,00	€ 120.000,00	12,00
c)	Sa Jaga Brujada - Porto Rotondo	Edificabile	Luffarelli Aste Immobiliari	2.603,00	€ 35.417,00	13,61
d)	Rudalza - Pilezzu	Non edificabile	Idealista Srl Milano	21.000,00	€ 280.000,00	13,33

Si deve inoltre tenere in conto l'aspetto non secondario correlato all'evoluzione della programmazione urbanistica, tanto della Regione Sardegna, quanto del comune di Olbia, che, in una fase di transitorietà, se non di stasi, favorisce le compravendite di immobili già esistenti ed immediatamente utilizzabili e/o ampliabili rispetto ad altri (quali i terreni in oggetto), per la cui valorizzazione non possono ipotizzarsi neppure tempi di medio periodo.

In definitiva, si è ritenuto congruo e ragionevole adottare, per la valutazione dei terreni oggetto della presente stima, il valore unitario di 7,00 €/m², tranne che per le particelle nn. 886 e 887 alle quali è stato attribuito, per le motivazioni suesposte, il valore unitario di 12,50 €/m².

7. Conclusioni.

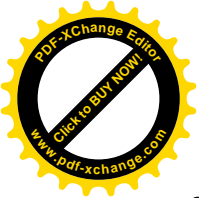
Tutto ciò premesso, a seguito delle analisi compiute, si è stimato che il più probabile valore venale degli immobili in oggetto, alla data odierna, è costituito dagli importi di seguito definiti:

N.	DATI IDENTIFICATIVI					Valore unitario €/m²	Valutazione
	Foglio	Particella	Superficie [m²]				
			ha	are	ca		
1	4	886		23	18	12,50	€ 28.975,00
2	4	887			82	12,50	€ 1.025,00
Totale Particelle 886-887							€ 30.000,00

N.	DATI IDENTIFICATIVI					Valore unitario €/m²	Valutazione
	Foglio	Particella	Superficie [m²]				
			ha	are	ca		
3	4	102	2	90	7	7,00	€ 203.049,00
4	4	103	1	99	48	7,00	€ 139.636,00
5	4	891			25	7,00	€ 175,00
6	4	2488		85	40	7,00	€ 59.780,00
7	4	2489		5	89	7,00	€ 4.123
Totale Particelle 102-103-891-892							€ 406.763,00

Totale complessivo € **436.763,00**

(diconsi euro quattrocentotrentaseimilasettecentosessantatre/00).



8. Suddivisione in lotti.

Ai fini della razionalizzazione della vendita dei beni in oggetto se ne ritiene appropriata la suddivisione in 4 lotti secondo il seguente schema:

Lotto 1	Comprendente le Particelle 886 e 887 del F° 4 Confinante a Est con via Stazzu Bide, a Ovest con Particella 103, a Sud con Particelle 950 e 349	Valore € 30.000,00
Lotto 2	Comprendente la Particella 102 del F° 4 Confinante a Est con Particelle 103 e 2166, a Nord con Particelle 293 e 381, a Ovest con Particelle 1292, 1875, 2220 e 2334	Valore € 203.049,00
Lotto 3	Comprendente la Particella 103 del F° 4 Confinante a Est con Particelle 886 e 887, a Sud con Particelle 884, 885 892, a Ovest con Particella 102	Valore € 139.636,00
Lotto 4	Comprendente le Particelle 891 – 2488 e 2489 del F° 4 Confinanti a Est con Particelle 349, 890, 893, a Nord con Particelle 884, 885, 102 e 103, a Ovest con Particella 46	Valore € 64.078,00

Di seguito si riportano informazioni di dettaglio dei singoli lotti.

LOTTO N° 1

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ sopra appezzamento di terreno sito in Comune di Olbia (SS), Località Porto Rotondo - Rudalza, Via Stazzu Bide (o Stazzu Bite), della Superficie Catastale complessiva di m² 2.400. Su tale terreno insistono diversi manufatti quali: campi da tennis, parcheggi, recinzioni, pavimentazioni in calcestruzzo, locali tecnici, ingressi pedonali e carrabili del complesso residenziale adiacente "Le Terrazze di Porto Rotondo".

CONFINI

Via Stazzu Bide, Lotto N°3, Proprietà Sigg.ri

salvo se altri.



DATI CATASTALI

Rappresentato al **CATASTO TERRENI** del Comune di Olbia, nel **FOGLIO DI MAPPA N° 4**, dai seguenti MAPPALI:

- N° 886, Qualità Pascolo, Classe 4 ^, Superficie Catastale MQ. 2.318, Reddito Dominicale di Euro 1,56 ed Agrario di Euro 0,84;
- N° 887, Qualità Pascolo, Classe 4 ^, Superficie Catastale MQ. 82, Reddito Dominicale di Euro 0,06 ed Agrario di Euro 0,03.

STORIA CATASTALE VENTENNALE

Al fine della storia catastale ventennale, si precisa quanto segue.

a) La Particella N° 886 del Foglio di Mappa N°4:

1) dal 17 Ottobre 1979 al 02 Dicembre 1981, risulta intestata alla Società “**[REDACTED]**”, con sede in Pattada (SS), Codice Fiscale **[REDACTED]**, con le seguenti referenze catastali:

- **MAPPALE N° 43**, Qualità Pascolo, Classe 4 ^, Superficie Catastale MQ.2.400, Reddito Dominicale di Lire 3.120 ed Agrario di Lire 1.680;

2) dal 02 Dicembre 1981 al 07 Novembre 1991, risulta intestata alla Società “**[REDACTED]**”, con sede in Pievebelvicino, con le seguenti referenze catastali:

- **MAPPALE N° 43**, Qualità Pascolo, Classe 4 ^, Superficie Catastale MQ.2.400, Reddito Dominicale di Lire 3.120 ed Agrario di Lire 1.680;

3) dal 07 Novembre 1991 al 07 Aprile 1992, risulta intestata alla Società “**[REDACTED]**”, con sede in Roma (RM), Codice Fiscale **[REDACTED]**, con le seguenti referenze catastali:

- **MAPPALE N° 43**, Qualità Pascolo, Classe 4 ^, Superficie Catastale MQ.2.400, Reddito Dominicale di Euro 1,61 ed Agrario di Euro 0,87;

4) dal 07 Aprile 1992 al 20 Ottobre 2008, risulta intestata alla Società “**[REDACTED]**”, con sede in Roma (RM), Codice Fiscale **[REDACTED]**, con le seguenti referenze catastali:

- **MAPPALE N° 43**, Qualità Pascolo, Classe 4 ^, Superficie Catastale MQ.2.400, Reddito Dominicale di Euro 1,61 ed Agrario di Euro 0,87;

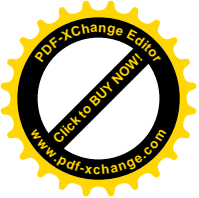
5) dal 20 Ottobre 2008 al 23 ottobre 2014, risulta intestata alla Società “**[REDACTED]**”, con sede in Roma (RM), Codice Fiscale **[REDACTED]**, con le seguenti referenze catastali:

- **MAPPALE N° 886**, Qualità Pascolo, Classe 4 ^, Superficie Catastale MQ.2.318, Reddito Dominicale di Euro 1,56 ed Agrario di Euro 0,84;

6) dal 23 Ottobre 2014 all'attualità, risulta intestata alla Società “**[REDACTED]**”, con sede in Roma (RM), Codice Fiscale **[REDACTED]**, con le seguenti referenze catastali:

- **MAPPALE N° 886**, Qualità Pascolo, Classe 4 ^, Superficie Catastale MQ.2.318, Reddito Dominicale di Euro 1,56 ed Agrario di Euro 0,84.

b) La Particella N° 887 del Foglio di Mappa N° 4:



1) dal 17 Ottobre 1979 al 02 Dicembre 1981, risulta intestata alla Società "██████████", con sede in Pattada (SS), Codice Fiscale ██████████ con le seguenti referenze catastali:

- **MAPPALÉ N° 43**, Qualità Pascolo, Classe 4 ^, Superficie Catastale MQ.2.400, Reddito Dominicale di Lire 3.120 ed Agrario di Lire 1.680;

2) dal 02 Dicembre 1981 al 07 Novembre 1991, risulta intestata alla Società "██████████", con sede in Pievebelvicino, con le seguenti referenze catastali:

- **MAPPALÉ N° 43**, Qualità Pascolo, Classe 4 ^, Superficie Catastale MQ.2.400, Reddito Dominicale di Lire 3.120 ed Agrario di Lire 1.680;

3) dal 07 Novembre 1991 al 07 Aprile 1992, risulta intestata alla Società "██████████", con sede in Roma (RM), Codice Fiscale ██████████, con le seguenti referenze catastali:

- **MAPPALÉ N° 43**, Qualità Pascolo, Classe 4 ^, Superficie Catastale MQ.2.400, Reddito Dominicale di Euro 1,61 ed Agrario di Euro 0,87;

4) dal 07 Aprile 1992 al 20 Ottobre 2008, risulta intestata alla Società "██████████", con sede in Roma (RM), Codice Fiscale ██████████, con le seguenti referenze catastali:

- **MAPPALÉ N° 43**, Qualità Pascolo, Classe 4 ^, Superficie Catastale MQ.2.400, Reddito Dominicale di Euro 1,61 ed Agrario di Euro 0,87;

5) dal 20 Ottobre 2008 al 23 ottobre 2014, risulta intestata alla Società "██████████", con sede in Roma (RM), Codice Fiscale ██████████, con le seguenti referenze catastali:

- **MAPPALÉ N° 887**, Qualità Pascolo, Classe 4 ^, Superficie Catastale MQ.82, Reddito Dominicale di Euro 0,06 ed Agrario di Euro 0,03;

6) dal 23 Ottobre 2014 all'attualità, risulta intestata alla Società "██████████", con sede in Roma (RM), Codice Fiscale ██████████, con le seguenti referenze catastali:

- **MAPPALÉ N° 887**, Qualità Pascolo, Classe 4 ^, Superficie Catastale MQ.82, Reddito Dominicale di Euro 0,06 ed Agrario di Euro 0,03;

TITOLARITA'

- Società "██████████", con sede in Roma (RM), Codice Fiscale ██████████, PROPRIETARIA 1/1.

PROVENIENZA VENTENNALE

Per la storia ipotecaria si dà atto che la Società "██████████", risulta proprietaria del bene in esame, in virtù di titolo antecedente il ventennio e, precisamente per acquisto fattone dalla Società "██████████", con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giuliani Gianfranco in data 07 Novembre 1991, REP.N°121.183, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data **21 Novembre 1991** al N° **5909 REG.PART.**

DESTINAZIONE URBANISTICA



Il Certificato di destinazione urbanistica n. 126/2024, rilasciato dal Settore Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Olbia in data 25/03/2024, riporta che nella:

“Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente, approvata con deliberazioni di C. C. n° 60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P. d. F. per aggiornamento cartografico e normativo e reitro vincoli preordinati all'esproprio su aree destinate a standard urbanistici, approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva” i terreni di cui al Foglio 4 Mappali 886 di mq. 2.318 – 887 di mq. 82 ricadono in Zona “F” TURISTICA (art. 30 delle Norme di Attuazione).

Inoltre, nel *“Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della legge n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 134 del 29/07/2020”* il terreno Foglio 4 Mappale 886 di mq. 2.318 ricade in gran parte in Zona F2.b turistica (art. 63 delle norme di attuazione) e in piccola parte in Zona “H2” di salvaguardia paesaggistico ambientale (art. 88 delle Norme di Attuazione). Il terreno Foglio 4 Mappale 887 di mq. 82 in parte in Zona “H2” di salvaguardia paesaggistico ambientale (art. 88 delle Norme di Attuazione) e in parte in Zona F2.b turistica (art. 63 delle norme di attuazione).

REQUISITI URBANISTICI

Dalle informazioni assunte presso il competente Settore Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Olbia risulta che diversi manufatti quali campi da tennis, parcheggi, recinzioni, pavimentazioni in calcestruzzo, locali tecnici, ingressi pedonali e carrabili del complesso residenziale adiacente “Le Terrazze di Porto Rotondo” insistono su detti terreni in assenza di specifico titolo edilizio.

REGOLARITA' URBANISTICA

Come riportato nel §5 si prevedono, indicativamente, le seguenti attività per la regolarizzazione tanto catastale quanto urbanistica.

- Attività catastali e topografiche: verifica sul campo e materializzazione dei confini; rilievo e graficizzazione delle opere insistenti sui terreni oggetto di perizia; variazioni catastali conseguenti.

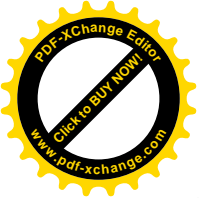
Importo stimato per dette attività tecniche: € 10.000,00. Tempo occorrente: 9 mesi.

- Attività urbanistiche: verifica della consistenza delle opere presumibilmente abusive insistenti sui terreni oggetto di perizia; inoltre di richiesta di accertamento di conformità per quelle sanabili; eventuale demolizione (con preventiva richiesta all'amministrazione comunale) di quelle non conformi agli strumenti urbanistici e non sanabili.

I costi possono essere stimati in € 12.000,00 per le attività tecniche connesse; per quanto attiene agli oneri concessori ed alle sanzioni, si ritiene, prudenzialmente, di prevedere non meno di € 15.000,00.

I tempi necessari, trattandosi di aree su gravano anche i vincoli della Tutela del Paesaggio, non possono realisticamente essere stimati in meno di 12-15 mesi.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI



1) **IPOTECA GIUDIZIALE N° 92 REG.PART.** del **21 Gennaio 2009**, a favore della " [REDACTED] S.P.A.", a garanzia della somma complessiva di Euro 53.000,00 (di cui Euro 34.837,08 di capitale), in virtù di Atto emesso dal Tribunale Ordinario di Firenze, in data 06 Dicembre 2004, REP.N° 6.356/2004.

Si precisa che la formalità sopradescritta colpisce anche i beni di cui ai LOTTI N°2, N°3 e N°4.

LOTTO N° 2

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' sopra appezzamento di terreno, sito in Comune di Olbia (SS), Località Porto Rotondo - Rudalza, Via Stazzu Bide (o Stazzu Bite), della Superficie Catastale complessiva di MQ.29.007.

Si tratta di terreno particolarmente scosceso, caratterizzato da cospicue emergenze rocciose, cui è possibile accedere, allo stato attuale, dal confinante Mappale N. 103 (vedasi Lotto N. 3).

CONFINI

LOTTO N° 3, Proprietà Sig. [REDACTED], Proprietà [REDACTED] - [REDACTED] per tre lati, salvo se altri.

DATI CATASTALI

Rappresentato al **CATASTO TERRENI** di detto Comune, nel **FOGLIO DI MAPPA N° 4**, dai seguenti MAPPALI:

- **N° 102**, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1 ^, Superficie Catastale MQ. 29.007, Reddito Dominicale di Euro 4,49 ed Agrario di Euro 1,50.

STORIA CATASTALE VENTENNALE

Al fine della storia catastale ventennale, si precisa quanto segue.

La **Particella N°102 del Foglio di Mappa N° 4**:

1) fino al 19 Dicembre 1985, risultava intestata alla Società "SPA [REDACTED]", con sede in Tempio Pausania (SS), con le seguenti referenze catastali:

- **MAPPALE N° 102**, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1 ^, Superficie Catastale MQ.11.250, Reddito Dominicale di Euro 1,74 ed Agrario di Euro 0,58;

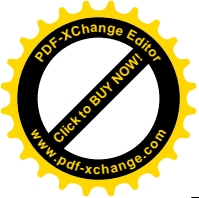
2) dal 19 Dicembre 1985 al 09 Febbraio 1989, risultava intestata alla Società "[REDACTED] S P A", con sede in Milano (MI), Codice Fiscale [REDACTED], con le seguenti referenze catastali:

- **MAPPALE N° 102**, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1 ^, Superficie Catastale MQ.11.250, Reddito Dominicale di Euro 1,74 ed Agrario di Euro 0,58;

3) dal 09 Febbraio 1989 al 17 Ottobre 2014, risultava intestata alla Società "[REDACTED]", con sede in Roma (RM), Codice Fiscale [REDACTED], con le seguenti referenze catastali:

- **MAPPALE N° 102**, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1 ^, Superficie Catastale MQ.11.250, Reddito Dominicale di Euro 1,74 ed Agrario di Euro 0,58;

4) dal 17 Ottobre 2014 all'attualità, risulta intestata alla Società "[REDACTED]", con sede in



Roma (RM), Codice Fiscale [REDACTED], con le seguenti referenze catastali:

- **MAPPALE N°102**, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1[^], Superficie Catastale MQ.29.007, Reddito Dominicale di Euro 4,49 ed Agrario di Euro 1,50.

TITOLARITÀ

- Società "[REDACTED] S.R.L.", con sede in Roma (RM), Codice Fiscale [REDACTED]
PROPRIETARIA 1/1.

PROVENIENZA VENTENNALE

Per la storia ipotecaria si dà atto che la Società "[REDACTED]", risulta proprietaria del bene in esame, in virtù di titolo antecedente il ventennio e, precisamente per acquisto fatto con Atto ai rogiti del Notaio Campus, in data 29 Dicembre 1973, REP.N°5609 e N°5610 e, successivo Atto di Trasformazione di Società da "[REDACTED]" a "[REDACTED]", mediante Atto ai rogiti del Notaio Biagio Favuzza del 19 Dicembre 1985, REP.N°391.622, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data **20 Gennaio 1986** al N° **271 REG.PART.**

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di destinazione urbanistica n. 126/2024, rilasciato dal Settore Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Olbia in data 25/03/2024, riporta che nella *"Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente, approvata con deliberazioni di C. C. n° 60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P. d. F. per aggiornamento cartografico e normativo e reitro vincoli preordinati all'esproprio su aree destinate a standard urbanistici, approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva"* i terreni di cui al Foglio 4 Mappale 102 di mq. 29.007 ricadono in gran parte in Zona "H" DI PREGIO NATURALISTICO, GEOMORFOLOGICO E PAESAGGISTICO, di interesse naturale e di inedificabilità (art. 14 delle Norme di Attuazione) e in parte in Zona "F" TURISTICA (art. 30 delle Norme di Attuazione).

Inoltre, nel *"Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della legge n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 134 del 29/07/2020"* il terreno Foglio 4 Mappale 102 di mq. 29.007 ricade in Zona "H2" di salvaguardia paesaggistico ambientale (art. 88 delle Norme di Attuazione).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

1) **IPOTECA LEGALE N°2661 REG.PART.** del **20 Dicembre 2006**, a Favore della [REDACTED] a garanzia della somma complessiva di Euro 29.454,60 (di cui Euro 14.727,30 di capitale), in virtù di Atto Amministrativo emesso dal Concessionario in data 06 Dicembre 2006, REP.N°18.659/34.

La suddetta Formalità colpisce l'intera consistenza originaria del terreno su porzione del quale sono state realizzate varie unità immobiliari, vengono quindi colpiti anche altri beni che non sono più in proprietà della Società debitrice.

Si precisa che la formalità sopradescritta colpisce anche i beni di cui ai LOTTI N°3 e N°4.



2) **IPOTECA GIUDIZIALE N°92 REG.PART.** del **21 Gennaio 2009**, a Favore della " [REDACTED] S.P.A.", a garanzia della somma complessiva di Euro 53.000,00 (di cui Euro 34.837,08 di capitale), in virtù di Atto emesso dal Tribunale Ordinario di Firenze, in data 06 Dicembre 2004, REP.N°6.356/2004.

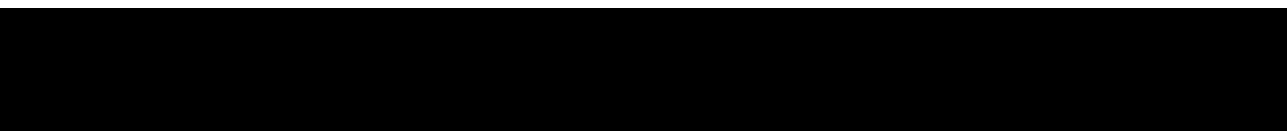
Si precisa che la formalità sopradescritta colpisce anche i beni di cui ai LOTTI N°1, N°3 e N°4.

LOTTO N° 3

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ sopra appezzamento di terreno, sito in Comune di OLBIA (SS), Località Porto Rotondo - Rudalza, Via Stazzu Bide (o Stazzu Bite), della Superficie Catastale complessiva di MQ.19.948.

Si tratta di terreno particolarmente scosceso, caratterizzato da cospicue emergenze rocciose, cui è possibile accedere, allo stato attuale, da via Stazzu Bide, e che risulta in parte utilizzato come pertinenza del complesso residenziale adiacente "Le Terrazze di Porto Rotondo".

CONFINI



DATI CATASTALI

Rappresentato al CATASTO TERRENI di detto Comune, nel FOGLIO DI MAPPA N°4, dai seguenti MAPPALI:

- N°103, Qualità Corte Urbana, Superficie Catastale MQ.19.948.

STORIA CATASTALE VENTENNALE

Al fine della storia catastale ventennale, si precisa quanto segue.

La **Particella N°103** del **Foglio di Mappa N°4**:

1) fino al 19 Dicembre 1985, risultava intestata alla Società "SPA [REDACTED]", con sede in Tempio Pausania (SS), con le seguenti referenze catastali:

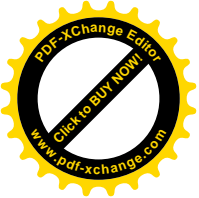
- **MAPPALE N° 103**, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1 ^, Superficie Catastale MQ.21.134, Reddito Dominicale di Lire 6.340 ed Agrario di Lire 2.113;

2) dal 19 Dicembre 1985 al 31 Dicembre 1988, risultava intestata alla Società "[REDACTED] S P A", con sede in Milano (MI), Codice Fiscale [REDACTED], con le seguenti referenze catastali:

- **MAPPALE N° 103**, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1 ^, Superficie Catastale MQ.21.134, Reddito Dominicale di Lire 6.340 ed Agrario di Lire 2.113;

3) dal 31 Dicembre 1988 al 09 Febbraio 1989, risultava intestata alla Società "[REDACTED] S P A", con sede in Milano (MI), Codice Fiscale [REDACTED], con le seguenti referenze catastali:

- **MAPPALE N° 103**, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1 ^, Superficie Catastale MQ.19.561, Reddito Dominicale di Euro 3,03 ed Agrario di Euro 1,01;



4) dal 09 Febbraio 1989 al 17 Ottobre 2014, risultava intestata alla Società "██████████", con sede in Roma (RM), Codice Fiscale ██████████, Classe 1[^], Superficie Catastale MQ.19.561, Reddito Dominicale di Euro 3,03 ed Agrario di Euro 1,01;

5) dal 17 Ottobre 2014 all'attualità, risulta intestata alla Società "██████████", con sede in Roma (RM), Codice Fiscale ██████████, con le seguenti referenze catastali:
- **MAPPAL N° 103**, Qualità Corte Urbana, Superficie Catastale MQ.19.948.

TITOLARITA'

- Società "██████████", con sede in Roma (RM), Codice Fiscale ██████████, PROPRIETARIA 1/1.

PROVENIENZA VENTENNALE

Per la storia ipotecaria si dà atto che la Società "██████████" risulta proprietaria del bene in esame, in virtù di titolo antecedente il ventennio e, precisamente:
per acquisto fatto con Atto ai rogiti del Notaio Campus, in data 29 Dicembre 1973, REP. N° 5609 e N° 5610 e, successivo Atto di Trasformazione di Società da "██████████" a "██████████", mediante Atto ai rogiti del Notaio Biagio Favuzza del 19 Dicembre 1985, REP. N° 391.622, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data **20 Gennaio 1986** al N° **271 REG.PART.**

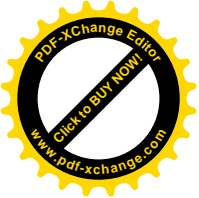
DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di destinazione urbanistica n. 126/2024, rilasciato dal Settore Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Olbia in data 25/03/2024, riporta che nella *"Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente, approvata con deliberazioni di C. C. n° 60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P. d. F. per aggiornamento cartografico e normativo e reitro vincoli preordinati all'esproprio su aree destinate a standard urbanistici, approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva"* i terreni di cui al **Foglio 4 Mappale 103** di mq. 19.948 in parte in in Zona "F" TURISTICA (art. 30 delle Norme di Attuazione) e in parte in Zona "H" DI PREGIO NATURALISTICO, GEOMORFOLOGICO E PAESAGGISTICO, di interesse naturale e di inedificabilità (art. 14 delle Norme di Attuazione). Inoltre, nel *"Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della legge n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 134 del 29/07/2020"* il terreno Foglio 4 Mappale 103 di mq. 19.948 in parte in Zona "H2" di salvaguardia paesaggistico ambientale (art. 88 delle Norme di Attuazione) e in parte in Zona F2.b turistica (art. 63 delle norme di attuazione).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) **IPOTECA LEGALE N°2661 REG.PART. del 20 Dicembre 2006**, a Favore della **E. TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A.**, a garanzia della somma complessiva di Euro 29.454,60 (di cui Euro 14.727,30 di capitale), in virtù di Atto Amministrativo emesso dal Concessionario in data 06 Dicembre 2006, REP. N° 18.659/34.

La suddetta Formalità colpisce l'intera consistenza originaria del terreno su porzione del quale sono state realizzate varie unità immobiliari, vengono quindi colpiti anche altri beni che non sono



più in proprietà della Società debitrice.

Si precisa che la formalità sopradescritta colpisce anche i beni di cui ai LOTTI N°2 e N°4.

2) **IPOTECA GIUDIZIALE N° 92 REG.PART. del 21 Gennaio 2009**, a Favore della " [REDACTED] S.P.A.", a garanzia della somma complessiva di Euro 53.000,00 (di cui Euro 34.837,08 di capitale), in virtù di Atto emesso dal Tribunale Ordinario di Firenze, in data 06 Dicembre 2004, REP.N°6.356/2004.

Si precisa che la formalità sopradescritta colpisce anche i beni di cui ai LOTTI N°1, N°2 e N°4.

LOTTO N°4

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' sopra appezzamento di terreno, sito in Comune di OLBIA (SS), Località Porto Rotondo - Rudalza, Via Stazzu Bide (o Stazzu Bite), della Superficie Catastale complessiva di MQ. 9.154.

Su tale terreno insistono diversi manufatti tra i quali una piscina utilizzata dal complesso residenziale adiacente "Le Terrazze di Porto Rotondo".

CONFINI

Proprietà Sigg.ri [REDACTED] per due lati, LOTTO N°3,
Proprietà [REDACTED], LOTTO N°2, salvo se altri.

DATI CATASTALI

Rappresentato al CATASTO TERRENI di detto Comune, nel **FOGLIO DI MAPPA N° 4**, dai seguenti MAPPALI:

- **N° 891**, Qualità Pascolo, Classe 1 ^, Superficie Catastale MQ.25, Reddito Dominicale di Euro 0,07 ed Agrario di Euro 0,06;
- **N° 2488**, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1 ^, Superficie Catastale MQ.8.540, Reddito Dominicale di Euro 1,32 ed Agrario di Euro 0,44;
- **N° 2489**, Qualità Ente Urbano, Superficie Catastale MQ.589.

STORIA CATASTALE VENTENNALE

Al fine della storia catastale ventennale, si precisa quanto segue.

a) La **Particella N°891 del Foglio di Mappa N° 4**:

1) fino al 19 Dicembre 1985, risultava intestata alla Società "SPA [REDACTED]", con sede in Tempio Pausania (SS), con le seguenti referenze catastali:

- **MAPPAL N° 200**, Qualità Pascolo, Classe 4 ^, Superficie Catastale MQ.776, Reddito Dominicale di Euro 0,52 ed Agrario di Euro 0,28;

2) dal 19 Dicembre 1985 al 09 Febbraio 1989, risultava intestata alla Società "[REDACTED] S P A", con sede in Milano (MI), Codice Fiscale [REDACTED], con le seguenti referenze catastali:

- **MAPPAL N° 200**, Qualità Pascolo, Classe 4 ^, Superficie Catastale MQ.776, Reddito Dominicale di Euro 0,52 ed Agrario di Euro 0,28;

3) dal 09 Febbraio 1989 al 14 Settembre 2012, risultava intestata alla Società "██████████", con sede in Roma (RM), Codice Fiscale ██████████, con le seguenti referenze catastali:
- **MAPPALE N° 200**, Qualità Pascolo, Classe 4 ^, Superficie Catastale MQ.776, Reddito Dominicale di Euro 0,52 ed Agrario di Euro 0,28;

4) dal 14 Settembre 2012 al 23 Ottobre 2014, risultava intestata alla Società "██████████", con sede in Roma (RM), Codice Fiscale ██████████, con le seguenti referenze catastali:
- **N° 891**, Qualità Pascolo, Classe 1 ^, Superficie Catastale MQ.25, Reddito Dominicale di Euro 0,07 ed Agrario di Euro 0,06;

5) dal 23 Ottobre 2014 all'attualità, risulta intestata alla Società "██████████", con sede in Roma (RM), Codice Fiscale ██████████, con le seguenti referenze catastali:
- **N° 891**, Qualità Pascolo, Classe 1 ^, Superficie Catastale MQ.25, Reddito Dominicale di Euro 0,07 ed Agrario di Euro 0,06;

b) La Particella **N° 2488** del **Foglio di Mappa N°4**:

1) fino al 19 Dicembre 1985, risultava intestata alla Società "SPA ██████████", con sede in Tempio Pausania (SS), con le seguenti referenze catastali:
- **MAPPALE N° 201**, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1 ^, Superficie Catastale MQ.11.355, Reddito Dominicale di Lire 3.407 ed Agrario di Lire 1.136;

2) dal 19 Dicembre 1985 al 31 Dicembre 1988, risultava intestata alla Società "██████████ S P A", con sede in Milano (MI), Codice Fiscale ██████████, con le seguenti referenze catastali:
- **MAPPALE N° 201**, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1 ^, Superficie Catastale MQ.11.355, Reddito Dominicale di Lire 3.407 ed Agrario di Lire 1.136;

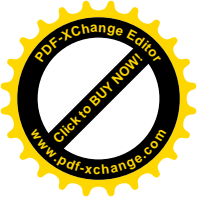
3) dal 31 Dicembre 1988 al 09 Febbraio 1989, risultava intestata alla Società "██████████ S P A", con sede in Milano (MI), Codice Fiscale ██████████, con le seguenti referenze catastali:
- **MAPPALE N° 201**, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1 ^, Superficie Catastale MQ.11.330, Reddito Dominicale di Euro 1,76 ed Agrario di Euro 0,59;

4) dal 09 Febbraio 1989 al 07 Aprile 1992, risultava intestata alla Società "██████████", con sede in Roma (RM), Codice Fiscale ██████████, con le seguenti referenze catastali:
- **MAPPALE N°201**, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1 ^, Superficie Catastale MQ.11.330, Reddito Dominicale di Euro 1,76 ed Agrario di Euro 0,59;

5) dal 07 Aprile 1992 al 02 Marzo 1996, risultava intestata alla Società "██████████", con sede in Roma (RM), Codice Fiscale ██████████, con le seguenti referenze catastali:
- **MAPPALE N° 201**, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1 ^, Superficie Catastale MQ.11.330, Reddito Dominicale di Euro 1,76 ed Agrario di Euro 0,59;

6) dal 02 Marzo 1996 al 03 Dicembre 2012, risultava intestata alla Società "██████████", con sede in Roma (RM), Codice Fiscale ██████████, con le seguenti referenze catastali:
- **MAPPALE N° 201**, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1 ^, Superficie Catastale MQ.11.330, Reddito Dominicale di Euro 1,76 ed Agrario di Euro 0,59;

7) dal 03 Dicembre 2012 al 13 Febbraio 2023, risultava intestata alla Società "██████████",



con sede in Roma (RM), Codice Fiscale [REDACTED], con le seguenti referenze catastali:

- **MAPPALE N° 892**, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1 ^, Superficie Catastale MQ.9.129, Reddito Dominicale di Euro 1,41 ed Agrario di Euro 0,47;

8) dal 13 Febbraio 2023 all'attualità, risulta intestata alla Società "[REDACTED]", con sede in Roma (RM), Codice Fiscale [REDACTED], con le seguenti referenze catastali:

- **MAPPALE N° 2488**, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1 ^, Superficie Catastale MQ.8.540, Reddito Dominicale di Euro 1,32 ed Agrario di Euro 0,44;

c) La **Particella N°2489** del **Foglio di Mappa N° 4**:

1) fino al 19 Dicembre 1985, risultava intestata alla Società "SPA [REDACTED]", con sede in Tempio Pausania (SS), con le seguenti referenze catastali:

- **MAPPALE N°201**, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1 ^, Superficie Catastale MQ.11.355, Reddito Dominicale di Lire 3.407 ed Agrario di Lire 1.136;

2) dal 19 Dicembre 1985 al 31 Dicembre 1988, risultava intestata alla Società "[REDACTED] SPA", con sede in Milano (MI), Codice Fiscale [REDACTED], con le seguenti referenze catastali:

- **MAPPALE N° 201**, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1 ^, Superficie Catastale MQ.11.355, Reddito Dominicale di Lire 3.407 ed Agrario di Lire 1.136;

3) dal 31 Dicembre 1988 al 09 Febbraio 1989, risultava intestata alla Società "[REDACTED] S P A", con sede in Milano (MI), Codice Fiscale [REDACTED], con le seguenti referenze catastali:

- **MAPPALE N° 201**, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1 ^, Superficie Catastale MQ.11.330, Reddito Dominicale di Euro 1,76 ed Agrario di Euro 0,59;

4) dal 09 Febbraio 1989 al 07 Aprile 1992, risultava intestata alla Società "[REDACTED]", con sede in Roma (RM), Codice Fiscale [REDACTED], con le seguenti referenze catastali:

- **MAPPALE N° 201**, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1 ^, Superficie Catastale MQ.11.330, Reddito Dominicale di Euro 1,76 ed Agrario di Euro 0,59;

5) dal 07 Aprile 1992 al 02 Marzo 1996, risultava intestata alla Società "[REDACTED]", con sede in Roma (RM), Codice Fiscale [REDACTED], con le seguenti referenze catastali:

- **MAPPALE N° 201**, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1 ^, Superficie Catastale MQ.11.330, Reddito Dominicale di Euro 1,76 ed Agrario di Euro 0,59;

6) dal 02 Marzo 1996 al 03 Dicembre 2012, risultava intestata alla Società "[REDACTED]", con sede in Roma (RM), Codice Fiscale [REDACTED], con le seguenti referenze catastali:

- **MAPPALE N° 201**, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1 ^, Superficie Catastale MQ.11.330, Reddito Dominicale di Euro 1,76 ed Agrario di Euro 0,59;

7) dal 03 Dicembre 2012 al 13 Febbraio 2023, risultava intestata alla Società "[REDACTED]", con sede in Roma (RM), Codice Fiscale [REDACTED], con le seguenti referenze catastali:

- **MAPPALE N° 892**, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1 ^, Superficie Catastale MQ.9.129, Reddito Dominicale di Euro 1,41 ed Agrario di Euro 0,47;

8) dal 13 Febbraio 2023 all'attualità, risulta intestata alla Società "[REDACTED]", con sede in



Roma (RM), Codice Fiscale [REDACTED], con le seguenti referenze catastali:
- **MAPPAL N° 2489**, Qualità Ente Urbano, Superficie Catastale MQ.589.

TITOLARITA'

-Società "[REDACTED]", con sede in Roma (RM), Codice Fiscale [REDACTED],
PROPRIETARIA 1/1.

PROVENIENZA VENTENNALE

Per la storia ipotecaria si dà atto che la Società "[REDACTED]", risulta proprietaria del bene in esame, in virtù di titolo antecedente il ventennio e, precisamente per acquisto fatto con Atto ai rogiti del Notaio Campus, in data 29 Dicembre 1973, REP.N°5609 e N°5610 e, successivo Atto di Trasformazione di Società da "[REDACTED]" a "[REDACTED]", mediante Atto ai rogiti del Notaio Biagio Favuzza del 19 Dicembre 1985, REP.N°391.622, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data **20 Gennaio 1986** al N°271 REG.PART.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di destinazione urbanistica n. 126/2024, rilasciato dal Settore Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Olbia in data 25/03/2024, riporta che nella:

"Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente, approvata con deliberazioni di C. C. n° 60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P. d. F. per aggiornamento cartografico e normativo e reitro vincoli preordinati all'esproprio su aree destinate a standard urbanistici, approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva" i terreni di cui al Foglio 4, Mappali 891 di mq. 25 – 2489 "ente urbano" ricadono in Zona "F" TURISTICA (art. 30 delle Norme di Attuazione).

Inoltre, nel *"Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della legge n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 134 del 29/07/2020"* i terreni Foglio 4 Mappali 891 di mq. 25 – 2488 di mq. 8.540 ricadono in Zona "H2" di salvaguardia paesaggistico ambientale (art. 88 delle Norme di Attuazione).

Il terreno Foglio Mappale 2489 "ente urbano" ricade in parte in Zona "H2" di salvaguardia paesaggistico ambientale (art. 88 delle Norme di Attuazione) e in parte in Zona F2.b turistica (art. 63 delle norme di attuazione).

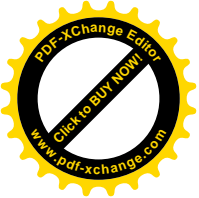
REQUISITI URBANISTICI

Dalle informazioni assunte presso il competente Settore Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Olbia risulta che per diversi manufatti ricadenti nel lotto in esame, tra i quali la piscina utilizzata dal complesso residenziale adiacente "Le Terrazze di Porto Rotondo" non risultano acquisiti i pertinenti titoli edilizi.

REGOLARITA' URBANISTICA

Come riportato nel §5 si prevedono, indicativamente, le seguenti attività per la regolarizzazione tanto catastale quanto urbanistica.

- Attività catastali e topografiche: verifica sul campo e materializzazione dei confini; rilievo e



graficizzazione delle opere; variazioni catastali conseguenti.

Importo stimato per dette attività tecniche: € 5.000,00. Tempo occorrente: 9 mesi.

- Attività urbanistiche: verifica della consistenza delle opere presumibilmente abusive insistenti sui terreni oggetto di perizia; inoltre di richiesta di accertamento di conformità per quelle sanabili; eventuale demolizione (con preventiva richiesta all'amministrazione comunale) di quelle non conformi agli strumenti urbanistici e non sanabili.
I costi possono essere stimati in € 8.000,00 per le attività tecniche connesse; per quanto attiene agli oneri concessori ed alle sanzioni, si ritiene, prudenzialmente, di prevedere non meno di € 10.000,00.
I tempi necessari, trattandosi di aree su gravano anche i vincoli della Tutela del Paesaggio, non possono realisticamente essere stimati in meno di 12-15 mesi.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) **IPOTECA LEGALE N° 2661 REG.PART.** del **20 Dicembre 2006**, a Favore della **E. TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A.**, a garanzia della somma complessiva di Euro 29.454,60 (di cui Euro 14.727,30 di capitale), in virtù di Atto Amministrativo emesso dal Concessionario in data 06 Dicembre 2006, REP.N°18.659/34.

La suddetta Formalità colpisce l'intera consistenza originaria del terreno su porzione del quale sono state realizzate varie unità immobiliari, vengono quindi colpiti anche altri beni che non sono più in proprietà della Società debitrice.

Si precisa che la formalità sopradescritta colpisce anche i beni di cui ai LOTTI N°2 e N°3.

2) **IPOTECA GIUDIZIALE N° 92 REG.PART.** del **21 Gennaio 2009**, a Favore della "[REDACTED] S.P.A.", a garanzia della somma complessiva di Euro 53.000,00 (di cui Euro 34.837,08 di capitale), in virtù di Atto emesso dal Tribunale Ordinario di Firenze, in data 06 Dicembre 2004, REP.N°6.356/2004.

Si precisa che la formalità sopradescritta colpisce anche i beni di cui ai LOTTI N°1, N°2 e N°3.

Olbia, 30 aprile 2024

Ing. Paolo G. Careddu