

## 2.4 OZIERI – (SS) – Terreno

Trattasi di appezzamento di terreno composto da più particelle adagiato sul territorio del comune di Ozieri in provincia di Sassari.

La verifica effettuata ha confermato che gli appezzamenti di terreno come in appresso identificati, risultano inseriti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Sassari, Catasto Terreni, in capo alla società **FABIANI S.P.A** con sede in Dalmine, codice fiscale n. 00226620169 per l'intera quota di proprietà e possesso, e rilevabili con gli identificativi:

MAPP.	FOGLIO	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
				Ha	Are	Ca	Dominicale	Agrario
<b>653</b>	63	Pascolo	2	00	01	53	0,32	0,24
<b>654</b>	63	Pascolo	2	00	00	54	0,11	0,08
<b>210</b>	64	Pascolo Arborato	2	00	05	74	0,89	0,74
<b>211</b>	64	Pascolo	4	00	07	38	0,76	0,57

La verifica effettuata, con l'ausilio e sulla base della cartografia ufficiale catastale, non ha evidenziato difformità o incongruenze con lo stato dei luoghi.

Il comune di Ozieri ha in vigore, per gestire il proprio territorio, un piano Urbanistico Comunale, (P.U.C.) e l'immobile e' inserito in zona urbanistica "E" agricola regolamentato dall'art. 2.7 delle Norme di Attuazione.

Le zona E sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro pastorale, a quello della pesca ed alla valorizzazione dei loro prodotti.

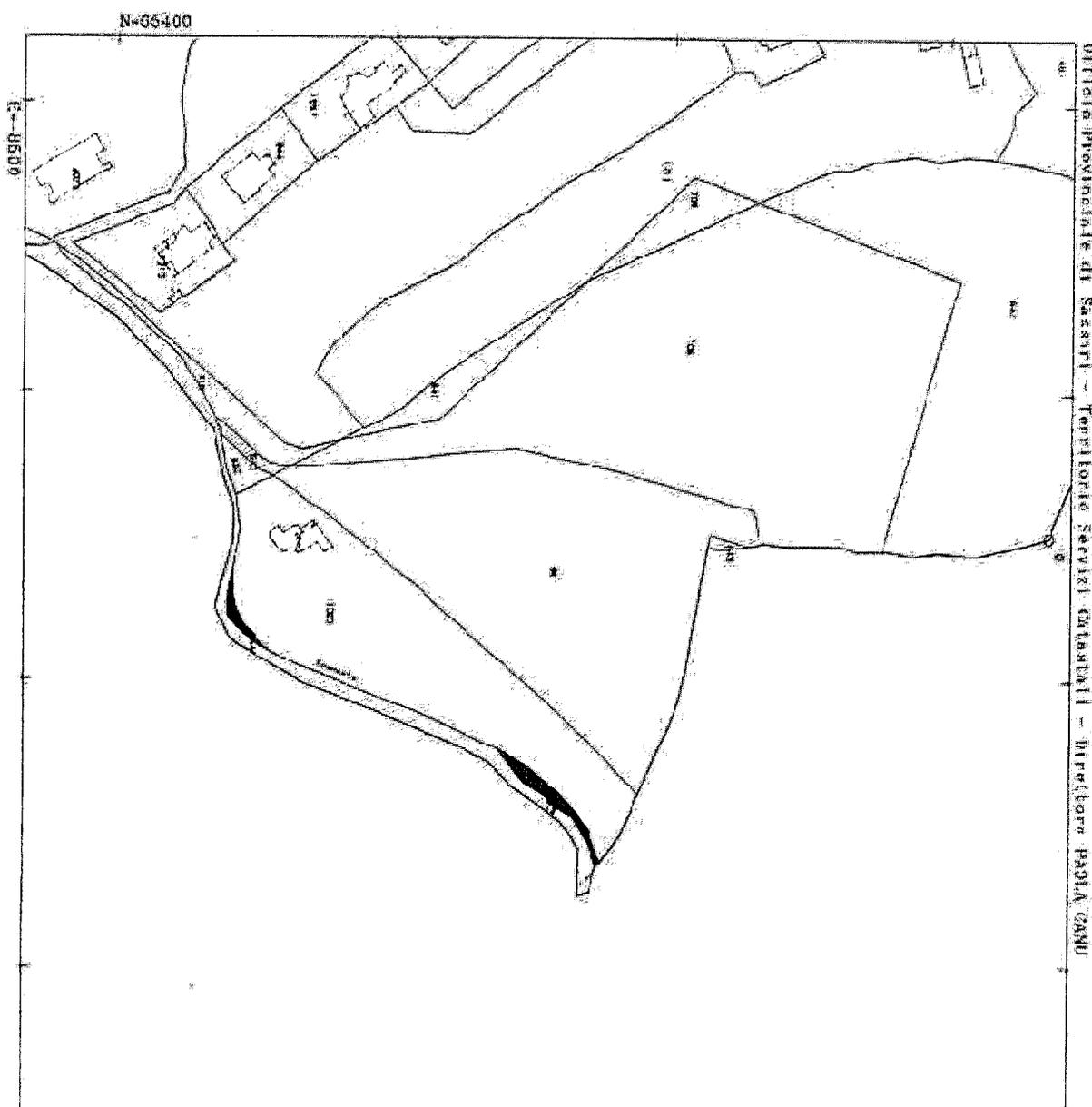
Le norme urbanistiche prevedono possibilità edificatorie riferite ad edifici residenziali, attività di ristoro, alberghi, distributori, o depositi di carburanti oltre che attività zootecniche o agricole, purché in presenza di un'estensione di terreno accorpato e contiguo in esclusiva proprietà, non inferiore a 8.000 mq.

Le visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, sezione immobiliare, hanno confermato che i terreni, come meglio e di fatto in precedenza descritti, risultano inequivocabilmente e certamente in capo alla società **FABIANI S.P.A** con sede in Dalmine, **per l'intera quota di proprietà e possesso**, per averli acquistati con atto del 20.11.1986 n. 59869/11864 Repertorio Notaio ALESSANDRO ANGELETTI di Ozieri, trascritto, a Sassari, il 28.11.1986 ai n.ri 11705/8724

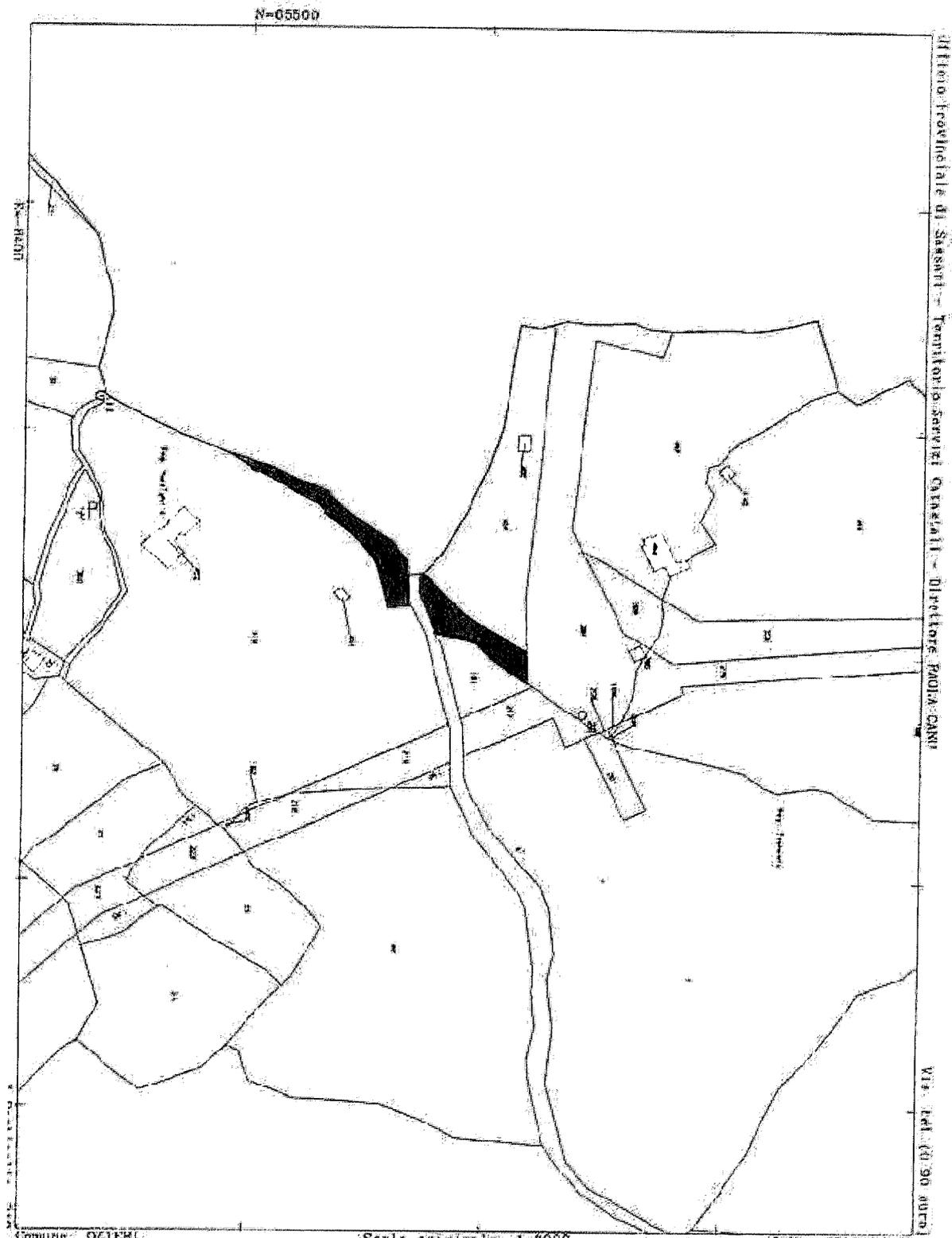
Dal ventennio sino alla data del 20/11/2015 a carico dei beni di cui all'oggetto insiste dell'Atto Giudiziario Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo di Tribunale di Bergamo del 04/09/2015

Descrittivamente il bene immobile consiste in piccoli appezzamenti di terreno non contigui e in aderenza alla strada, privi di qualsiasi capacità edificatoria e di un qualsiasi utilizzo diverso se non quello agricolo, di complessivi m<sup>2</sup> 1.519,00 catastali.

**ESTRATTO DI MAPPA MAPP. 653 - 654**



ESTRATTO DI MAPPA MAPP. 210 - 211



Comune: OZIERI  
Foglio: 81

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cartea: 534.000 x 378.000 metri

3-Mar-2015 10:23  
Prot. n. 1238306/2015

### **GIUDIZIO DI STIMA**

Visto la consistenza e la frammentazione dei terreni oggetto di stima, tenuto conto che valori medi di mercato per terreni agricoli in loco appezzamenti avente una superficie minima di mq 3000,00 che determinano un valore paria € 9,80/mq , si ritiene che il valore di mercato di dette appezzamenti non posso superare il valore di € 4,00/mq.

In funzione di quanto sopra esposto il valore complessivo dell'immobile ammonta a mq 1519,00 x € 4,00/mq = **€ 6.076,00 diconsi Euro Seimilasettantasei/00**

## 2.5 SASSARI – (SS) - TERRENI

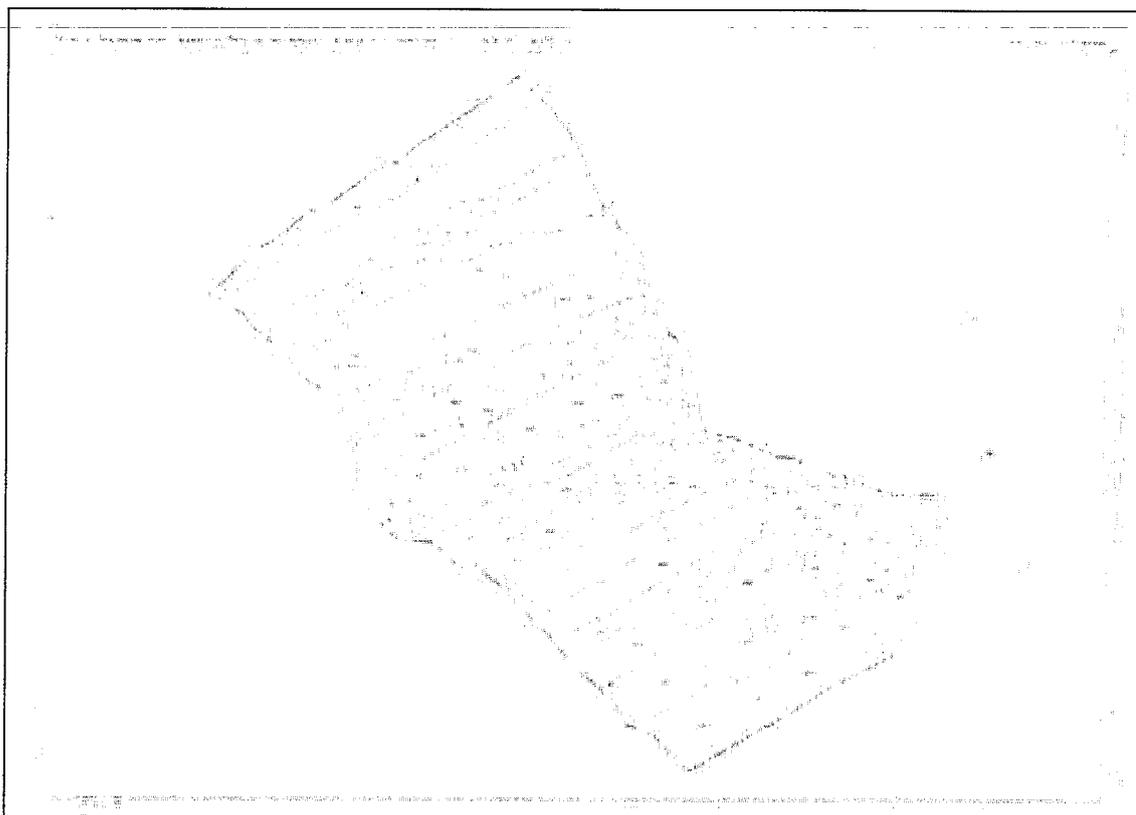
Terreni posti in provincia di Sassari, località “Sorigheddu” nel territorio di Nurra, di notevoli dimensioni, pari a 402.126/mq catastali, attualmente lasciati allo stato naturale.

La verifica effettuata ha confermato che i terreni, come meglio identificati a seguire, risultano inseriti in banca dati dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Sassari, Catasto Terreni, in capo alla società FABIANI S.p.A con sede in Dalmine, per l’intera quota di proprietà e possesso, e rilevabili con gli identificativi:

MAPP.	FOGLIO	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
				Ha	Are	Ca	Dominicale	Agrario
6	50	Incolto Produttivo	1	07	74	93	12,01	8,00
7	50	Incolto produttivo	1	07	93	85	12,30	8,20
8	50	Pascolo	2	01	20	73	12,47	12,47
9	50	Pascolo	2	01	42	30	14,70	14,70
13	50	Incolto Produttivo	1	13	32	80	20,65	13,77
14	50	Incolto Produttivo	1	05	32	00	8,24	5,50
22	58	Pascolo	2	00	37	86	3,91	3,91
23	58	Pascolo	4	00	27	02	0,70	0,28
26	58	Pascolo	2	00	09	90	1,02	1,02
27	58	Pascolo	2	00	14	74	1,52	1,52
29	58	Fabbricato Rurale		00	01	44	--	--
72	58	Incolto Produttivo	1	00	66	54	1,03	0,69
73	58	Bosco Misto	0	00	13	18	0,34	0,41
75	58	Pascolo	2	00	11	35	1,17	1,17

Data l’estensione dei terreni, non è stato possibile verificare l’esatta rispondenza dei luoghi alle cartografie catastali.

## ESTRATTO MAPPA



Il Comune di Sassari ha adottato nell'ottobre del 2014, per la gestione del proprio territorio, un Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che inserisce parte dei terreni in minima parte in zona " E5c – Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. – Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ad esigenze di conservazione" e in modo prevalente nella sottozona " H2.9 – che comprende le zone nelle quali si sviluppa una copertura vegetale costituita da formazioni di gariga, macchia mediterranea, boschi e oliveti di età superiore ai 30 anni impiantati in aree acclivi, in superfici di rilevante valore paesaggistico e con funzione di difesa idrogeologica della superficie. Per queste aree valgono le prescrizioni generali per le zone H2 di cui all'Art. 67 che vieta *qualunque intervento di nuova costruzione o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso e od attività in quanto pregiudiziale della struttura, della stabilità o della funzionalità ecosistemica o della fruibilità paesaggistica.*

Le visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, sezione immobiliare, hanno confermato che, i terreni risultano in capo alla società FABIANI S.p.A con sede in Dalmine in forza dell' atto di fusione del 15.12.2008 n. 124638/43077 Repertorio Notaio GIOVANNI VACIRCA di Bergamo, registrato a Bergamo 2 il 18.12.2008 al n. 21439 Serie 1T e trascritto, a Sassari, il

**Dott. Arch. Belotti Giuseppe**

Via L.Lama 15C - 25040 Corte Franca (BS) tel 0309884364 - Fax 0309847049  
mail pec. arch.belotti.giuseppe@arubapec.it

20.1.2009 ai n.ri 1082/846, per incorporazione della società " [REDACTED]  
S.R.L." unipersonale con sede in Porto Torres codice fiscale n. [REDACTED]

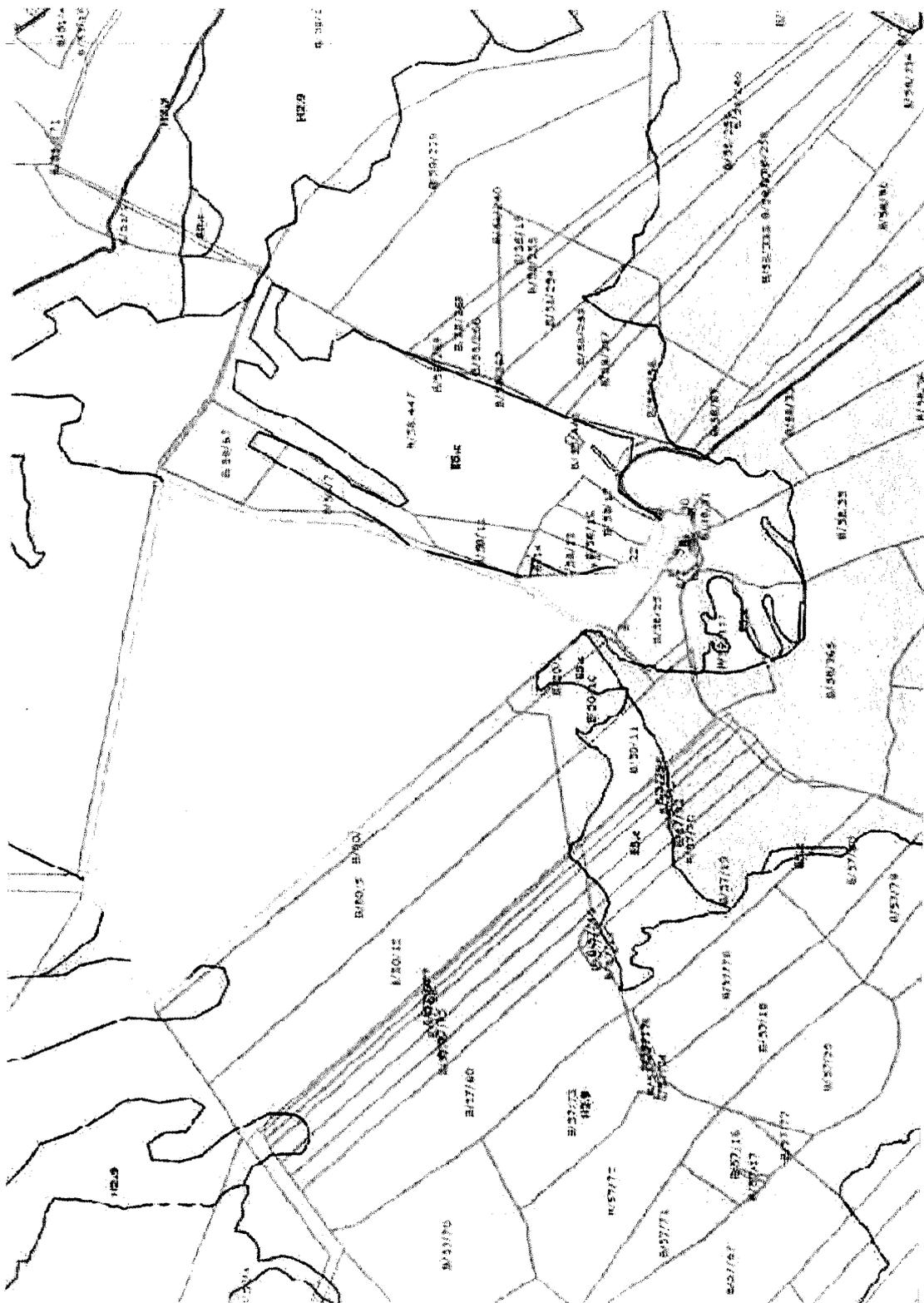
Dal ventennio sino alla data del 20/11/2015 a carico dei beni di cui all'oggetto risulta trascritto l'Atto Giudiziario Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo di Tribunale di Bergamo del 04/09/2015.

Descrittivamente si tratta di terreni con prevalente destinazione a incolto produttivo e pascolo fatta sui quali insiste un vecchio fabbricato rurale inutilizzabile di circa 144 mq ma totalmente recuperabile mediante ristrutturazione ed adibibile sia a ricovero attrezzi sia come residenza legata al fondo, oltre ad una parte consistente a bosco, con una estensione complessiva di 387.725,00 mq.

Nel 2008 l'azienda aveva promosso lo studio di fattibilità per l'inserimento di un grosso impianto fotovoltaico, oggi non più proponibile, sia per gli impedimenti ambientali derivanti dal PUC, approvato successivamente, sia per il fatto che essendo venuta meno l'erogazione della Tariffa Incentivante, l'operazione è decisamente antieconomica.

I terreni, almeno per il momento, stante il PUC approvato nel 2014, devono essere adibiti all'attività agricola di salvaguardia ove anche il taglio delle piante deve essere preventivamente concordato.

ESTRATTO DI MAPPA IN SOVRAPPOSIZIONE AL PUC



### GIUDIZIO DI STIMA

Analizzando il mercato immobiliare dei terreni agricoli in Sassari al momento presenti parecchi annunci per **terreni agricoli in vendita** che rappresentano meno di un terzo degli annunci di questa tipologia in tutta la provincia, di cui tre nella zona di Nurra, simili per caratteristiche a quelli in valutazione, sia per tipologia proposti un vendita ad un valore unitario medio di 1,48 €/mq.

L'osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Sassari stabilisce i seguenti valori ad ettaro per le seguenti colture:

Incolto Produttivo	€ 1646,00 pari a €/mq 0,1646
Pascolo	€ 4198,00 pari a €/mq 0,4198

Come sappiamo i valori commerciali valgono decisamente molto di piu', rispetto a quanto stabilito dall'Agenzia delle Entrate e a seguito di colloquio con la Confederazione Italiana Agricoltori di Sassari mi sono stati dati i valori di mercato in loco che risultano essere i seguenti:

Seminativi da € 1,48/mq a € 2,00/mq

Uliveto da € 4,00/mq a € 5,00/mq

Pascolo da € 1,70/mq a € 2,00/mq

Incolto produttivo da € 1,20/mq a € 1,40/mq.

In funzione della tipologia e qualità dei terreni, ho potuto calcolare con 1,80 €/m<sup>2</sup> il possibile valore da attribuire al "Pascolo produttivo" e con € 1,35/mq da attribuire al "Incolto produttivo".

Per quanto concerne il fabbricato esistente la cui SLP risulta essere consolidata si stabilisce valore di € 28.800,00 determinato da **m<sup>2</sup> 144 x € 200,00/mq.**

MAPP.	FOGLIO	QUALITA'	CLASSE	MQ	€/MQ	VALORE IN €
6	50	Incolto Produttivo	1	77.492,00	1,35	104.614,20
7	50	Incolto produttivo	1	79.385,00	1,35	107.169,75
8	50	Pascolo	2	12.073,00	1,80	21.731,40
9	50	Pascolo	2	14.230,00	1,80	25.614,00
13	50	Incolto Produttivo	1	133.280,00	1,35	179.928,00
14	50	Incolto Produttivo	1	55.880,00	1,35	75.438,00
22	58	Pascolo	2	3.786,00	1,80	6.814,80
23	58	Pascolo	4	2.702,00	1,80	4.863,60
26	58	Pascolo	2	990,00	1,80	1.782,00
27	58	Pascolo	2	1.474,00	1,80	2.653,20
29	58	Fabbricato Rurale		144,00	200,00	28.800,00
72	58	Incolto Produttivo	1	6.654,00	1,35	8.982,90
73	58	Bosco Misto		1.318,00	1,35	1.779,30
75	58	Pascolo	2	1.135,00	1,80	2.043,00
<b>Totale</b>						<b>572.214,15</b>

Complessivamente il compendio immobiliare ammonta a € 572.214,15 **diconsi Euro Cinquecentosettantaduemiladuecentoquattordici/15**

## 2.6 VILLACIDRO – (CA) - TERRENI

Trattasi di appezzamento di terreno di buone dimensioni, sul territorio del comune di Villacidro, ora in provincia del Medio Campidano (VS) in località "Is Guardias".

La verifica effettuata ha confermato che il terreno, risulta inserito in banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Cagliari, Catasto Terreni, in capo alla società **FABIANI S.P.A** con sede in Dalmine, codice fiscale n. 00226620169, per l'intera quota di proprietà e possesso, e rilevabile al foglio 809 del comune di Villacidro (CA), con il seguente identificativo:

MAPP.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
			Ha	Are	Ca	Dominicale	Agrario
106	Pascolo cespugliato	2	01	19	10	3,08	1,85
646	Pascolo cespugliato	2	00	04	20	0,11	0,07

Il Comune di Villacidro ha adottato sin dal 2007 per la gestione del proprio territorio, un Piano Urbanistico Comunale, che inserisce il mappale in zona "E" - LE ZONE PER LE ATTIVITÀ AGRICOLE, LA ZOOTECNIA, LA SELVICOLTURA E LA FRUIZIONE DELL'AMBIENTE NATURALE e in particolare nella sottozona E2 – zone di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

In queste zone sono previste edificazioni ma solo ed esclusivamente funzionali all'attività di conduzione del fondo agricolo.

Inoltre sul terreno è attiva, dal 1999, una servitù di elettrodotto in favore dell'ENEL di cui al provvedimento di occupazione d'urgenza, che ne limita significativamente il possibile sfruttamento.

Le visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, sezione immobiliare, hanno confermato che, alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, il terreno, come meglio e di fatto in precedenza descritti, risultano i propr. della **FABIANI S.P.A** con sede in Dalmine per l'intera quota di proprietà e possesso per averli acquistati in forza di atto di compravendita del 27.10.1973 n. 4269/1203 Repertorio Notaio ROBERTO PUTZOLU di Villacidro, registrato a Sanluri il 2.11.1973 al n. 2170 Vol. 211 e trascritto, a Cagliari, il 19.11.1973 ai n.ri 20834/17923

Dal ventennio sino alla data del 30/11/2015 a carico del bene di cui all'oggetto non si rileva alcuna trascrizione pregiudizievole e/o iscrizione

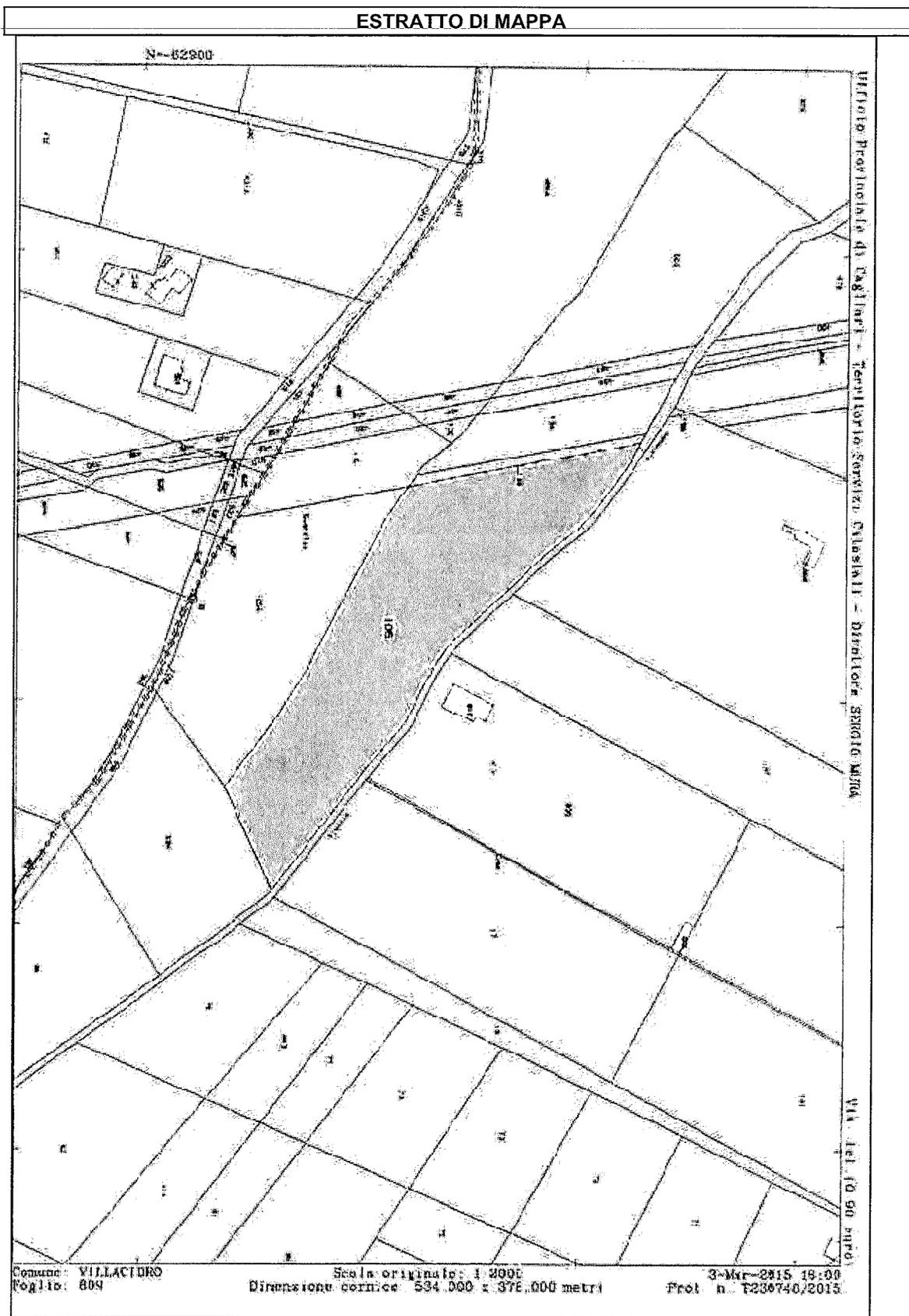
Descrittivamente trattasi di terreno pianeggiante, di buone dimensioni (circa 12.000/m<sup>2</sup>) a conformazione regolare, attualmente lasciato incolto, posto a confine con una azienda Agricola importante nella zona.

Il mappale è attraversato, in aderenza al confine nord, da una servitù di elettrodotto per una fascia di rispetto di metri 7.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ESTRATTO DI MAPPA



Dott. Arch. Belotti Giuseppe  
Via L.Lama 15C - 25040 Corte Franca (BS) tel 0309884364 - Fax 0309847049  
mail pec. arch.belotti.giuseppe@arubapec.it

**GIUDIZIO DI STIMA**

Stante la tipologia del terreno, la sua conformazione e la possibilità di utilizzo, solo agricolo, e i prezzi medi praticati in zona per terreni coltivati e produttivi, pari ad 1,65 €/mq , tenuto conto della servitu' di elettrodotto e della situazione stagnante del mercato dei terreni agricoli in loco si ritiene di determinare il valore di realizzo del terreno pari a  $m^2 12.330,00 \times \text{€ } 1,30/\text{mq} = \text{€ } 16.029,00$  **diconsi Euro Sedecimilaventinove/00.**

## 2.8 PORTO TORRES – (SS) - Via delle Vigne – TERRENO

Trattasi di appezzamento di terreno edificabile posto al centro dell'abitato urbano di Porto Torres, in ambito di lottizzazione e in fregio al Viale delle Vigne.

La verifica effettuata ha confermato che i terreni costituenti il lotto, risultano inseriti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Sassari, in capo alla società FABIANI S.p.A con sede in Dalmine per l'intera quota di proprietà e possesso, e rilevabili al foglio 8 del comune di Porto Torres (ss), con gli identificativi:

MAPP.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
			Ha	Are	Ca	Dominicale	Agrario
3076	Relit. Strad.	--	00	00	21	00	0
3077	Relit. Strad.	--	00	00	33	00	00
3078	Relit. Strad.	--	00	01	28	00	00
3080	Relit. Strad.	--	00	00	08	00	00
3081	Relit. Strad.	--	00	01	93	00	00
3082	Relit. Strad.	--	00	01	33	00	00
3083	Relit. Strad.	--	00	00	14	00	00
3084	Relit. Strad.	--	00	00	64	00	00
3085	Relit. Strad.	--	00	00	16	00	00
3086	Relit. Strad.	--	00	00	64	00	00
3092	Vigneto	U	00	05	80	4,49	2,70
3093	Vigneto	U	00	01	50	1,16	0,70
3094	Vigneto	U	00	50	69	39,27	23,56
3095	Vigneto	U	00	13	10	10,15	6,09
3096	Vigneto	U	00	15	54	12,04	7,22
3097	Vigneto	U	00	09	77	7,57	4,54
3098	Vigneto	U	00	00	17	0,13	0,08
3099	Seminativo	3	00	03	84	0,99	0,69
3100	Seminativo	3	00	00	72	0,19	0,13
3101	Seminativo	3	00	01	35	0,35	0,24
3102	Seminativo	3	00	11	99	3,10	2,17
3103	Seminativo	3	00	01	96	0,51	0,35
3104	Seminativo	3	00	05	87	1,52	1,06
3105	Seminativo	3	00	17	16	4,43	3,10
3106	Seminativo	3	00	11	90	3,07	2,15
3107	Seminativo	3	00	03	91	1,01	0,71
3108	Seminativo	3	00	04	02	1,04	0,73
3109	Seminativo	3	00	00	69	0,18	0,12
3110	Seminativo	3	00	00	12	0,03	0,02
3111	Seminativo	3	00	00	17	0,04	0,03
3116	Vigneto	U	00	16	87	13,07	7,84
3117	Vigneto	U	00	00	16	0,12	0,07
3118	Vigneto	U	00	02	59	2,01	1,20
3119	Vigneto	U	00	00	44	0,34	0,20
3120	Vigneto	U	00	18	00	13,94	8,37
3121	Vigneto	U	00	11	15	8,64	5,18
3122	Vigneto	U	00	12	88	9,98	5,99

MAPP.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
			Ha	Are	Ca	Dominicale	Agrario
<b>3123</b>		U	00	15	87	12,29	7,38
<b>3124</b>	Vigneto	U	00	00	63	0,49	0,29
<b>3225</b>	Vigneto	U	00	00	06	0,05	0,03
<b>3126</b>	Vigneto	U	00	03	47	2,69	1,61
<b>3127</b>	Vigneto	U	00	13	37	10,36	6,21
<b>3128</b>	Vigneto	U	00	05	66	4,38	2,63
<b>3129</b>	Vigneto	U	00	01	25	0,97	0,58
<b>3112</b>	Seminativo	3	00	00	60	0,15	0,11
<b>3113</b>	Seminativo	3	00	00	88	0,23	0,16
<b>3114</b>	Seminativo	3	00	00	47	0,12	0,08
<b>3115</b>	Seminativo	3	00	00	19	0,05	0,03

- I mappali 3091,3094, 3096 e 3097 derivano, in forza di frazionamento n. 37077 del 18.02.1999, dall'originario mappale 66;
- i mappali 3099, 3100, 3102, 3105 e 3106 derivano, in forza di frazionamento n. 37077 del 18.02.1999, dall'originario mappale 83; il mappale 3106 ha accorpato l'originario mappale 85 per riordino fondiario del 15.03.2013;
- i mappali 3112, 3114 e 3115 derivano, in forza di frazionamento n. 37077 del 18.02.1999, dall'originario mappale 131;
- i mappali 3117, 3118, 3127 e 3128 derivano, in forza di frazionamento n. 37077 del 18.02.1999, dall'originario mappale 153.

mentre i mappali, inseriti anch'essi nella lottizzazione, e comunque di proprietà FABIANI S.P.A., di cui agli identificativi:

MAPP.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
			Ha	Are	Ca	Dominicale	Agrario
<b>3135</b>	Seminativo.	3	00	07	25	00	0
<b>3136</b>	Relit. Strad.	--	00	00	33	00	00

risultano catastalmente ancora inseriti in banca dati in capo alla società Euteco Impianti S.p.A. con sede a Sassari, così come quelli di cui agli identificativi:

MAPP.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
			Ha	Are	Ca	Dominicale	Agrario
<b>3141</b>	Vigneto	U	00	01	21	0,94	0,56
<b>3142</b>	Vigneto	U	00	00	23	0,18	0,11
<b>3143</b>	vigneto	U	00	08	00	6,20	3,72

ancorché di proprietà FABIANI S.P.A., risultano catastalmente ancora inseriti in capo alla Regione Autonoma della Sardegna.

N.B. I mappali sopra elencati ed evidenziati in giallo non vengono considerati ai fini della valutazione in quanto dovranno essere, come da convenzioni, ceduti al Comune.

A livello urbanistico i terreni di proprietà sono inseriti nel P.U.C. del Comune di Porto Torres, adottato con Delibera n. 60 del 19 dicembre 2014 del Consiglio Comunale, in zona omogenea C – Espansioni urbane, sottozona C1 – Espansioni Pianificate, che coincidono con i perimetri dei piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione, convenzionati o di iniziativa pubblica. In particolare i terreni ricadono, secondo la Pianificazione Urbanistica di Progetto del P.U.C., nella sottozona C1.4 – Piano di Lottizzazione di iniziativa privata "Viale delle Vigne", P.L. originario adottato dal Consiglio Comunale del Comune di Porto Torres con Deliberazione n. 13 del 9 febbraio 1996 ed approvato definitivamente dallo stesso Consiglio Comunale con Deliberazione n. 87 del 3 ottobre 1996, oggetto di successiva variante non sostanziale, adottata e approvata definitivamente dal Consiglio Comunale rispettivamente con Deliberazione n. 79 del 14 ottobre 1997 e con Deliberazione n. 28 del 27 febbraio 1998, derivante dal Sistema Insediativo degli Strumenti Urbanistici Vigenti, di cui all'ultima variante del Piano Regolatore Comunale adottata definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 8 aprile 2010, precedentemente identificato come Zona omogenea C4. Con il passaggio dal precedente strumento urbanistico (P.R.G.C.) al nuovo P.U.C. anche i parametri urbanistici della zona omogenea C1.4 (ex C4), di cui all'art. 17.4.1.4 delle N.T.A. della Pianificazione Urbanistica di Progetto, sono in parte variati: la superficie territoriale è passata dai 43.665 m<sup>2</sup> inseriti nella zona C4 del P.R.G.C., ai 48.583 m<sup>2</sup> inseriti nella zona C1.4 del P.U.C., pur mantenendo invariato l'indice territoriale assegnato e pari a 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, con un incremento di Volume realizzabile di 7.377 m<sup>3</sup>, per un volume totale ad oggi assegnato all'intero comparto pari a 72.875 m<sup>3</sup>. Nel periodo di validità della Convenzione stipulata dalla società Fabiani S.p.A. con il Comune di Porto Torres n. 60.530 di rep., Notaio Mario Faedda di Sassari, del 20 febbraio 2001 e successiva modifica di convenzione n. 63.912 di rep., Notaio Mario Faedda di Sassari, del 16 ottobre 2002, relative ai Piani di Lottizzazione sopraccitati, la società lottizzante ha realizzato la sola viabilità di piano denominata via Mossa ed edificato il lotto n. 3, risultando incompleto lo stralcio funzionale della zona omogenea C4 del P.R.G.C. In data 6 agosto 2012 la società Fabiani S.p.A. ha presentato formale istanza di approvazione di un nuovo Piano di Lottizzazione relativo al sopraccitato stralcio funzionale della zona omogenea C4 di proprietà, oltre al nuovo schema di convenzione in variante all'originale. Il comune di Porto Torres, con Deliberazione del C.C. n. 9 del 08 marzo 2013 ha esaminato e adottato e con Deliberazione del C.C. n. 55 del 03 ottobre 2013 ha approvato definitivamente il Nuovo Piano di Lottizzazione della Zona omogenea C4 del P.R.G.C..

Nella superficie fondiaria residua, di proprietà della società Fabiani S.p.A., il piano di lottizzazione approvato prevede:

- a. nell'area identificata con il "lotto 1":
  - la realizzazione di un edificio commerciale da destinare a supermercato con superficie di vendita di 1.218 m<sup>2</sup> ed un altro, adiacente, tipo discount, con superficie di vendita di 738 m<sup>2</sup>;
- b. nell'area identificata con il "lotto 6":
  - la realizzazione di n° 8 palazzine residenziali su tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato da destinarsi ad autorimessa collettiva, ciascuna con due unità abitative per piano, per complessivi 48 appartamenti, di cui 39 in Edilizia Economica Popolare;
  - la realizzazione di 3 villette bifamiliari su due piani fuori terra ciascuna, oltre a piano seminterrato autorimesse e cantine;

- la sistemazione a parcheggio di 4.635 m<sup>2</sup>.

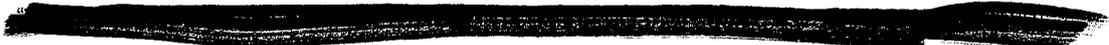
I volumi assegnati ai singoli lotti, come riportati nella relazione tecnica allegata al P.L., risultano pari a 15.055 m<sup>3</sup> di S.S.C. per il "lotto 1", mentre per il "lotto 6" sono pari a 6.887 m<sup>3</sup> a destinazione residenziale privato e a 13.780 m<sup>3</sup> a destinazione residenziale in Edilizia Economica Popolare.

A carico della società lottizzante inoltre rimangono, secondo lo schema di convenzione:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nello specifico della viabilità, parcheggi e illuminazione pubblica, reti idriche, fognarie e telefoniche, che saranno cedute al comune a seguito del collaudo delle stesse, quantificate in nel relativo computo del nuovo P.L. in € 445.565,91;
- il passaggio della proprietà al Comune di Porto Torres delle opere destinate a standard pubblico (tra cui 5.200 m<sup>3</sup> di volumetria);
- la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria al Comune di Porto Torres, al momento del rilascio delle relative concessioni edilizie.

Le visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, sezione immobiliare, hanno confermato che, alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, le unità immobiliari, come meglio e di fatto in precedenza descritte, risultano in capo alla società FABIANI S.P.A con sede in Dalmine, per l'intera quota di proprietà e possesso, in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita del 4.12.1973 n. 383201/13115 rep. Notaio Salvatore Maniga di Sassari, registrato a Sassari il 10.12.1973 al n. 7665 e trascritto, a Sassari, in data 10.12.1973 ai n.ri 10359/8557 (acquista l'originario mappale 83 e la quota di 1/2 dell'originario mappale 85);
- atto di compravendita del 4.12.1973 n. 383202/13116 rep. Notaio Salvatore Maniga di Sassari, registrato a Sassari il 10.12.1973 al n. 7666 e trascritto, a Sassari, in data 10.12.1973 ai n.ri 10357/8555 (acquista l'originario mappale 66);
- atto di compravendita dell'11.12.1973 n. 383383/13124 rep. Notaio Salvatore Maniga di Sassari, trascritto, a Sassari, in data 15.12.1973 ai n.ri 10506/8673 (acquista l'originario mappale 153 e la quota di 1/2 dell'originario mappale 85);
- atto di compravendita del 16.10.1997 n. 51861/20160 rep. Notaio Mario Faedda di Sassari, registrato a Sassari il 30.10.1997 al n. 4361 e trascritto, a Sassari, in data 23.10.1997 ai n.ri 14237/10175 (acquista l'originario mappale 131 dalla società   

- atto di compravendita del 30.03.1999 n. 148034/35219 rep. Notaio Roberto Vacca di Cagliari, registrato a Sassari il 19.04.1999 al n. 1583 e trascritto, a Sassari, in data 10.04.1999 ai n.ri 5129/3141 (acquista i mappali 3141, 3142 e 3143 dalla "REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA - ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA" con sede in Cagliari, codice fiscale n. 80002870923);
- compravendita per scrittura privata autenticata del 7.10.1999 n. 85485/18860 rep. Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, registrata a Bergamo il 27.10.1999 al n. 85485 e trascritta, a Sassari, in data 27.10.1999 ai n.ri 14700/9661 (acquista i mappali 3135 e 3136 dalla società 

- atto di cessione del 1.08.2007 n. 75418/28776 rep. Notaio Mario Faedda di Sassari, registrato a Sassari il 6.08.2007 al n. 7769 Serie 1T e trascritto, a Sassari, in data 7.08.2007 ai n.ri 14535/9351 (riceve i mappali 3090, 3076, 3077, 3078, 3081, 3082, 3084 e 3086 dal " COMUNE DI PORTO TORRES", codice fiscale n. 00252040902).

Dal ventennio sino alla data del 20/11/2015 a carico dei beni di cui all'oggetto si rilevano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni

- **convenzione** trascritta a Sassari in data 8.03.2001 ai n.ri 3749/2567 (atto del 20.02.2001 n. 60530/23564 rep. Notaio Mario Faedda di Sassari) a favore del COMUNE DI PORTO TORRES per attuazione piano di lottizzazione;
- **modifica di convenzione** trascritta a Sassari in data 24.10.2002 ai n.ri 15573/11272 (atto del 16.10.2002 n. 63912 rep. Notaio Mario Faedda di Sassari);
- **ipoteca volontaria** iscritta a Sassari in data 26.11.2004 ai n.ri 21099/3106 (atto del 26.11.2004 n. 69757/26518 rep. Notaio Mario Faedda di Sassari) a favore del BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede a Cagliari, domiciliata a Sassari, Piazza Castello n. 1 somma iscritta Euro 20.000.000,00, somma capitale Euro 10.000.000,00; scadenza anni 15 grava su beni in Porto Torres distinti al foglio 8 del CT come segue:
  - mappale 85 (ora accorpato al mappale 3106)
  - mappale 3091- 3090 (edificati con fabbricato al mappale 4026)
  - mappale 3094
  - mappale 3096
  - **mappale 3101 (non oggetto di valutazione da cedere al Comune)**
  - mappale 3105
  - mappale 3106
  - **mappale 3110 (non oggetto di valutazione da cedere al Comune)**
  - mappale 3135
- Atto Giudiziario Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo di Tribunale di Bergamo del 04/09/2015

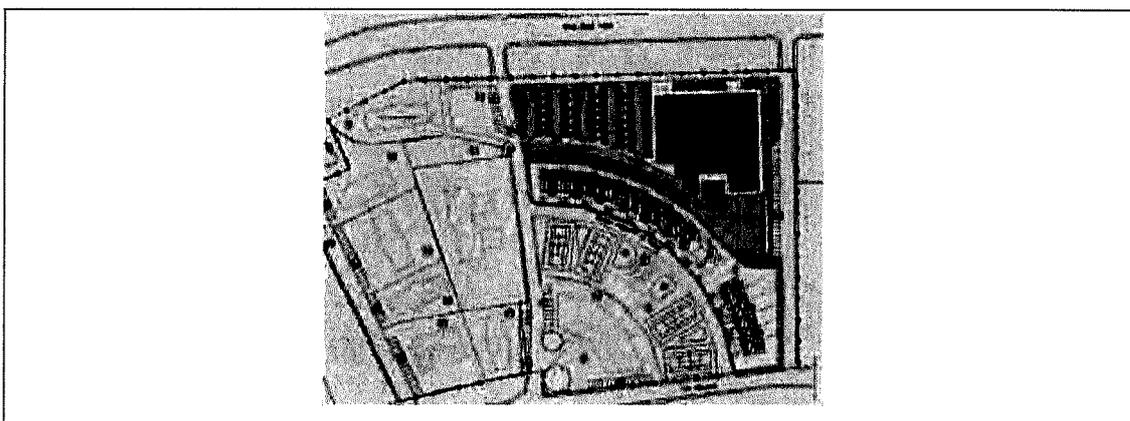
*Non si rilevano annotamenti di cancellazione riguardanti le unità immobiliari oggetto della presente relazione. Si rileva annotamento di frazionamento in quota in data 17.04.2008 ai n.ri 6402/1027 nel quale:*

- mapp. 4026/2- somma iscritta € 116.000,00- somma capitale € 58.000,00;
- mapp. 4026/5- somma iscritta €164.000,00-somma capitale € 82.000,00;
- mapp. 4026/6 - somma iscritta € 164.000,00 - somma capitale € 82.000,00;
- mapp. 4026/16 - somma iscritta € 164.000,00 somma capitale € 82.000,00;
- mapp. 4026/24 - somma iscritta € 164.000,00 somma capitale € 82.000,00;
- mapp. 4026/33 - somma iscritta €132.000,00 somma capitale € 66.000,00;
- mapp.4026/34 - somma iscritta € 156.000,00 somma capitale € 78.000,00.

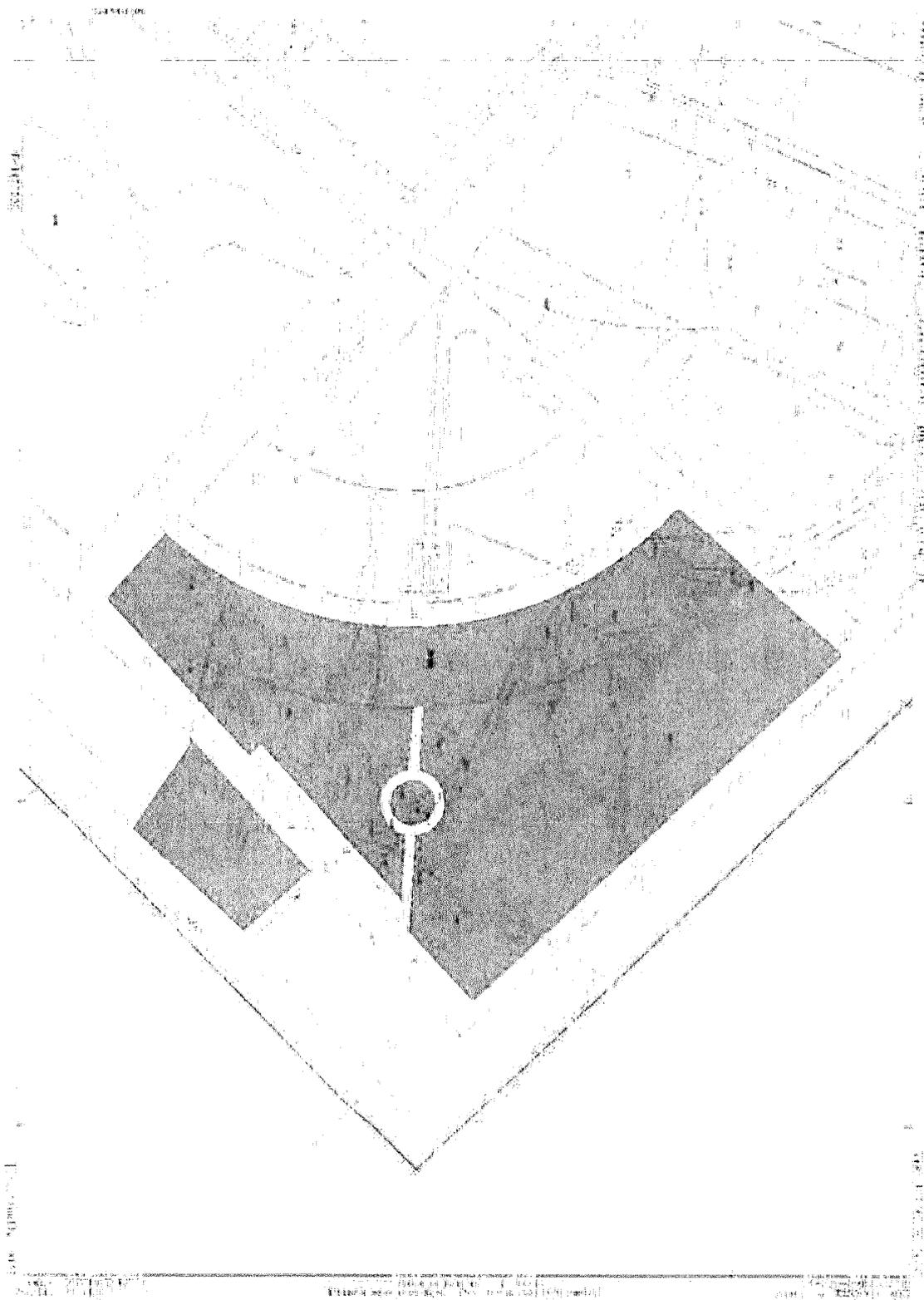
Descrittivamente l'area in questione, e facente parte del piano di lottizzazione approvato dal Comune di Porto Torres, e relativo allo stralcio funzionale, prevede l'edificabilità, al netto di quanto già realizzato, di:

- un edificio commerciale da destinare a supermercato con superficie di vendita di 1.218,00m<sup>2</sup> ed un altro adiacente (tipo discount) della superficie di vendita di 738,00/m<sup>2</sup> ( definito Lotto 1);
- la realizzazione di 8 palazzine composte da un piano seminterrato ad autorimesse collettive, e tre piani fuori terra composti da due unità abitative per un totale di 48 appartamenti di cui ben 39 in Edilizia Economica Popolare ( Lotto 6)
- tre villette bifamigliari composte da un piano seminterrato ad autorimessa e cantina, un piano terra per la zona giorno ed un piano primo per la zona notte:
- La sistemazione a parcheggio di 4.635/m<sup>2</sup> (lotto 6)

Estratto PL approvato.



**ESTRATTO DI MAPPA**



### GIUDIZIO DI STIMA

Per il terreno edificabile, in considerazione delle possibilità offerte dallo Strumento Urbanistico in vigore, il più probabile valore di realizzo è stato ricercato mediante l'applicazione del metodo noto alla pratica estimativa detto del “**valore di trasformazione**” arrivando a determinare il più probabile valore del terreno edificabile (**Vt**) attraverso la differenza tra ricavi attesi e presuntivamente ottenibili al termine della trasformazione (vendita) e i costi di produzione necessari alla trasformazione stessa, in linea con i parametri edificatori possibili e in aderenza allo studio progettuale già realizzato, riconducendo il tutto alla soluzione del seguente algoritmo:

$$Vt = \frac{Vm - (Kc + Oc + Op + Of + P)}{(1+r)^n}$$

dove

**Vm** = valore di mercato dell'immobile ultimato,

**Kc** = costo tecnico di trasformazione e/o di costruzione dell'immobile comprensivo dell'utile dell'impresa esecutrice,

**Oc** = oneri concessori,

**Op** = onorari professionali del progettista e direttore dei lavori

**Of** = oneri finanziari

**P** = profitto, al lordo dei tributi, conseguito dal promotore immobiliare attore della ultimazione,

**r** = saggio di remunerazione atteso da parte del promotore immobiliare;

**n** = numero degli anni in cui, attuandosi l'operazione di trasformazione, il bene non produce reddito. Tale operazione di sconto trova giustificazione nel fatto che durante lo svolgimento dell'operazione immobiliare il promotore non percepisce redditività dall'investimento.

A seguire l'esercizio di “indagine” delle singole voci, partendo dalla determinazione del possibile valore di mercato, (Vm) come aspettativa di vendita al finito.

- **Determinazione di Vm**

Il possibile valore inteso come aspettativa di vendita al finito è stato calcolato, previo arrotondamento, in :

$$Vm = 12.040.000,00 \text{ €}$$

avendolo determinato per comparazione diretta e sulla scorta dei valori medi possibili rilevati e praticati nel territorio del comune di Porto Torres per iniziative similari in funzione delle superfici realisticamente vendibili:

TIPO INTERVENTO	SUPERFICIE VENDIBILE	VALORE UNITARIO DI VENDITA	POSSIBILE RICAVO
Residenziale libera vendita	1.092,44	1.200,00	1.310.928,00
Residenziale EEP	4.733,90	1.000,00	4.733.900,00
Ville e villini	754,24	1.300,00	980.512,00
Commerciale	3.011,00	1.000,00	3.011.000,00
Parcheggi scoperti e aree di servizio	8.012,00	250,00	2.003.000,00
<b>TOTALE POSSIBILE RICAVO</b>			<b>12.039.340,00</b>

- **Determinazione dei costi ordinari di trasformazione Kc**

I costi ordinari di realizzazione per interventi simili, oltre ai maggiori oneri per la realizzazione di ogni manufatto necessario comprese tutte le opere di finitura, sono stati calcolati sulla base dell'ipotesi progettuale possibile e a prezzi medi, con finiture di livello medio alto, assumendo come valore di costo al m<sup>3</sup> i seguenti parametri:

TIPO INTERVENTO	SUPERFICIE REALIZZABILE	COSTO UNITARIO INTERVENTO	COSTO COMPLESSIVO
Residenziale multi piano	5.826,34	754,00	4.393.060,36
Ville e villini	754,24	777,00	586.044,48
Commerciale	3.011,00	540,00	1.625.940,00
Parcheggi scoperti e aree di servizio	8.012,00	120,00	961.440,00
<b>TOTALE COSTI</b>			<b>7.566.484,84</b>

pertanto si ha che:

$$Kc = 7.566.484,84 \text{ €}$$

- **Determinazione degli oneri di urbanizzazione e concessori Oc**

Da convenzione a carico del Lottizzante rimangono i costi inerenti all'urbanizzazione primaria, di cui al computo metrico estimativo allegato alla Determina comunale di approvazione della variante al Piano di Lottizzazione ammontanti a:

DESCRIZIONE OPERE	COSTI IN €
Viabilità e strade	210.847,31
Acque nere	49.708,30
Acque bianche	63.430,75
Rete idrica	30.547,19
Illuminazione pubblica	59.387,81
Rete elettrica e telefonica	31.644,50
Sommano	<b>445.565,86</b>

Gli oneri concessori di urbanizzazione secondaria, calcolati a stima conformemente alle tariffe in vigore nel Comune di porto Torres, e come valore medio portano ad € 148.626,00 (€/m<sup>3</sup> 18,00 x m<sup>3</sup> 8257) in modo da determinare per sommatoria che :

$$Oc = 445.565,86 + 148.626,00 = 594.191,86 \text{ €}$$

- **Determinazione degli onorari professionali Op del progettista, del direttore lavori e del coordinatore della sicurezza**

Potendo, tali onorari, incidere in ragione del 5% sul costo delle opere da realizzare, si ottiene:

$$\text{Op} = 7.566.484,84 \text{ €} \times 0,5 = \mathbf{378.324,42 \text{ €}}$$

- **Determinazione degli oneri finanziari Of**

In merito a tale voce, relativa agli oneri finanziari sostenuti dal promotore per la realizzazione dell'intervento edilizio, si ritiene opportuno determinare gli stessi sinteticamente in ragione del 5% del costo complessivo di produzione (Kc+Oc+Op), ottenendo:

$$\text{Of} = 0,05 \times \text{€} 8.539.000,78 = \mathbf{426.950,04 \text{ €}}$$

- **Determinazione di P**

Data la natura dell'intervento realizzabile si può ritenere ordinario per un promotore un profitto lordo pari al 10% del Valore di Mercato (Vm), e quindi si può ipotizzare un profitto lordo pari a:

$$\text{P} = 0,10 \times \text{€} 12.040.000,00 \text{ €} = \mathbf{1.204.000,00 \text{ €}}$$

da cui si determina che il costo complessivo di trasformazione è pari a:

$$(\text{Kc} + \text{Oc} + \text{Op} + \text{Of} + \text{P}) = \mathbf{10.730.743,31 \text{ €}}$$

- **Determinazione di r**

Il saggio di remunerazione atteso da parte dell'imprenditore viene stimato pari al 3% sulla base di quanto si rileva oggi nel mercato edilizio.

- **Determinazione di n**

Si suppone una durata per l'operazione immobiliare in esame pari a **2 anni**, in conseguenza della dimensione dell'intervento edilizio ipotizzato.

Dopo aver indagato le singole componenti interessate dal procedimento del valore di trasformazione, si perviene al seguente risultato finale:

$$\text{Vt} = \frac{12.040.000,00 \text{ €} - 10.730.743,31 \text{ €}}{(1+0,03)^2} = \frac{1.309.256.69,00 \text{ €}}{1,0609} = \mathbf{1.234.100,00 \text{ €}}$$

La presente espressione determina secondo questo principio il valore in **€ 1.234.100,00** il più probabile valore di realizzo del terreno edificabile.

Altra valutazione più semplicistica e di verifica è la comparazione con i valori di mercato in loco per aree simili in vendita partendo dal fatto che la valutazione viene effettuata nello stato di fatto in cui l'area si trova quindi priva di opere di urbanizzazione e quindi viene valutata commercialmente la SLP come illustrato nella tabella sottostante:

TIPO INTERVENTO	SUPERFICIE VENDIBILE	VALORE UNITARIO DI VENDITA	POSSIBILE RICAPO
Residenziale libera vendita	1.092,44	100,00	109.244,00
Residenziale EEP	4.733,90	60,00	283.034,00
Ville e villini	754,24	120,00	90.508,80
Commerciale	3.011,00	110,00	331.210,00
Parcheggi scoperti e aree di servizio	8.012,00	20,00	168.240,00
<b>TOTALE POSSIBILE RICAPO</b>			<b>957.236,80</b>

Ne consegue che facendo la media con la valutazione precedente si reputa che il valore dell'area ammonti **a € 1.104.668,40 diconsi Euro Unmilionecentoquattromilaseicentosessantotto/40.**