

TRIBUNALE DI LECCO

CONCORDATO PREVENTIVO

IMPRESA BIANCHI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Giudice Dott. Giordano Lamberti

Commissario rag. Riccardo Nucera

1

ELABORATO PERITALE

SECONDA PARTE

LOTTO UNICO

1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

localizzazione

Comune di Olbia provincia di Olbia- Tempio località porto Iстана

Descrizione generale

Il territorio di Olbia si estende dal mare, il cui affaccio occupa il settore centrale del Golfo omonimo, verso l'interno collinoso alternato a imponenti piane terminali verso sud, passando da stereotipate morfologie a tratti ravvivate da incredibili emersioni di forme e sculture variate, a superfici addolcite ma geometricamente raccordate. Il lento processo di trasformazione dello spazio che corona la cerniera del Golfo di Olbia ha conosciuto, nel corso del tempo, diversi momenti che hanno fortemente caratterizzato il rapporto tra la città e il suo territorio, fino ad inglobare quest'ultimo in una morsa che lentamente si è sempre di più stretta fino a connotarlo in senso decisamente urbano, privandolo, quasi, delle originarie prerogative, ambientali e paesaggistiche. Zona turistica delle coste nord-orientali dell'Isola e la loro affermazione come luogo di vacanza tra i più esclusivi e pregiati a livello mondiale.



Orto – foto zona verde

mappa – zona verde

2

Descrizione

In località Porto Iстана, zona collinare a ridosso della baia, nei pressi del villaggio Li Ligni Bianchi. Zona in parte già urbanizzata con la presenza di villaggio residenziale ed edifici sparsi, e area scoperta verdeggiante.

Accesso

In direzione di Porto Iстана, attraverso strada interna in parte asfaltata e in parte sterrata.

Identificazione catastale

Comune di Olbia, catasto terreni, particelle derivanti dai frazionamenti approvati dall'UTE di Sassari, n. 43809/1981 approvato il 30 luglio 1981; n. 68996 approvato il 10 dicembre 1981, n. 68998 approvato il 10 dicembre 1981; n. 49437 approvato il 2 settembre 1982, già identificati nel modo seguente:

Fg. 65 mappale 50 ex 50 /a pascolo cl. 5 ha 2.07.29
Fg.65 mappale 220 ex 50/b pascolo cl.5 ha 0.00.88
Fg. 65 mappale 221 ex 50 /b pascolo cl. 5 ha 0.00.43
Fg. 65 mappale 51 pascolo cl. 5 ha 0.32.49
Fg. 65 mappale 276 ex 216/ b già 41/c pascolo cl. 5 ha 0.03.48
Fg. 65 mappale 82 pascolo cl. 5 ha 0.00.12
Fg. 65 mappale 216 ex 216 / a già 41/c pascolo cl. 5 ha 0.16.04
Fg. 65 mappale 81 pascolo cl.5 ha 0.00.84
Fg. 65 mappale 219 ex 212/c già 8/b pascolo cl. 5 ha 0.02.35
Fg. 65 mappale 212 ex 212/a già 8/b pascolo cl. 5 ha 0.39.70
Fg. 65 mappale 214 ex 40/b pascolo cl 5 ha 0.00.65
Fg. 65 mappale 41 ex 41/a pascolo cl. 5 ha 2.87.70
Per un totale di ha 59.19.70

Tribunale di Lecco

Concordato preventivo Impresa Bianchi srl in liquidazione
Giudice Dott. Giordano Lamberti – commissario rag. Riccardo Nucera
23900 Lecco (LC) via F.lli Cairoli n. 15/g tel./fax 0341/ 36.66.73 - cell. 335/65.57.726
e. Mail: peregolavelli@gmail.com pec : bambina.lavelli@geopec.it
Codice Fiscale: LVLBBN55R48E507W - Partita I.V.A.: 01514500139

Attualmente inseriti in banca dati catastale come segue:

Comune di Olbia –catasto terreni

fg. 65 mappale 41 pascolo cl.5 ha 2.87.70 RD €. 8,92 RA €. 4,46

fg. 65 mappale 51 pascolo cl. 5 ha 0.38.37 RD €. 1,19 RA €. 0,59

fg. 65 mappale 81 pascolo cl. 5 ha 0.00.84 RD €. 0,03 RA €. 0,01

fg. 65 mappale 219 pascolo cl. 5 ha 0.02.35 RD €. 0,07 RA €. 0,04

fg. 65 mappale 1113 pascolo cl. 5 ha 0.39.70 RD €. 1,23 RA €. 0,62

ai quali deve essere aggiunto la particella ora soppressa per errore catastale

fg. 65 mappale 50 pascolo cl. 5 ha 2.07.29

superficie totale ha 05.76.25

Confini in contorno :mappale 128 – 1041 – 664 – 198 – 155 – 336 – 343 – 1374 – 65 – 642 – 53 – 80 -37 -8 – 218 -40-213 – 42 - 1170

2- DESCRIZIONE SOMMARIA

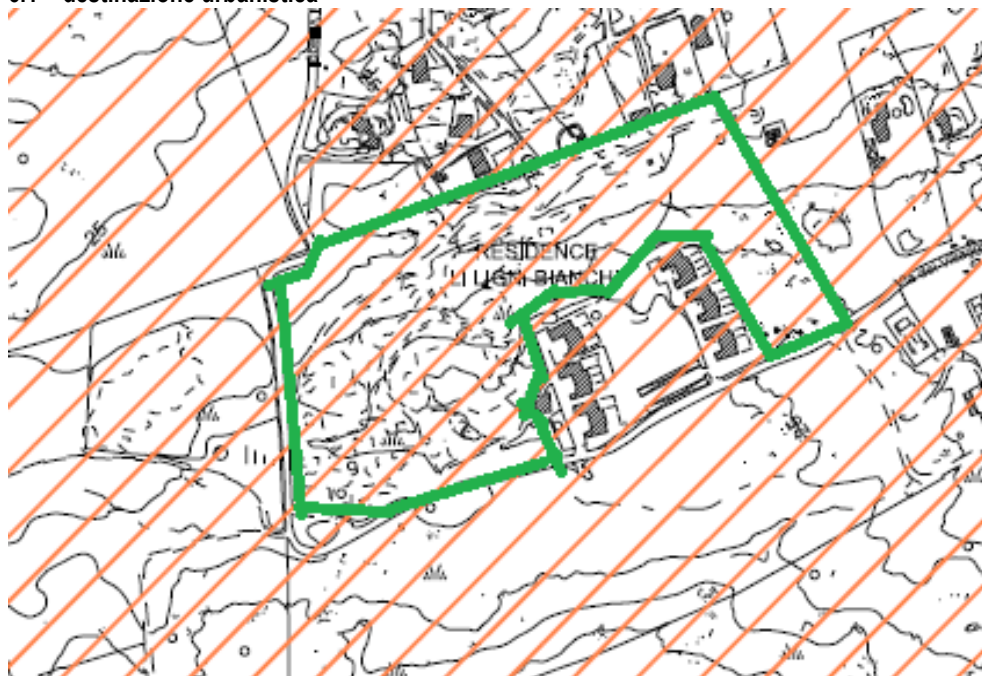
Terreno in posizione collinare , verdeggiante con accesso diretto da strada comunale .Nel suo interno è collocato piccolo impianto di depurazione e vi è allaccio alla rete idrica.

5 – DATI METRICI

Terreni mq. 28.770+3.837+ 84+235+3.970 + 20.729 = mq. 57.625,00

6- DESTINAZIONE URBANISTICA/VERIFICA POTENZILITA' EDIFICATORIA

6.1 – destinazione urbanistica



Zone turistiche (F)

sub. Zona 7

CAPO VII - ZONE TURISTICHE

Art. 30 - Zone turistiche (F).

30.2 In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze e servizi strettamente connessi con la residenza;
- servizi pubblici;
- alberghi e complessi ricettivi in genere;
- servizi ed attrezzature culturali, turistiche, sportive, ricreative;
- attrezzature commerciali con le seguenti prescrizioni in funzione del settore merceologico, per la superficie di vendita e per gli standard per parcheggi pertinenziali aggiuntivi di vendita .
- attività artigianali di servizio, purché non siano classificabili tra le attività insalubri di I e II categoria e non siano rumorose o moleste;
- insediamenti turistici mobili (campeggi, installazioni di (roulottes e campers);

Tribunale di Lecco

Concordato preventivo Impresa Bianchi srl in liquidazione

Giudice Dott. Giordano Lamberti – commissario rag. Riccardo Nucera

23900 Lecco (LC) via F.lli Cairoli n. 15/g tel./fax 0341/ 36.66.73 - cell. 335/65.57.726

e. Mail: peregolavelli@gmail.com pec : bambina.lavelli@geopec.it

Codice Fiscale: LVLBBN55R48E507W - Partita I.V.A.: 01514500139

h) porti approdi turistici ed ogni opera necessaria per la realizzazione ed il funzionamento di dette strutture ad esclusione di quelle relative ad attività cantieristiche

30.4 In queste zone la Variante si attua per mezzo di Piano di Lottizzazione convenzionata (PL), esteso ad ogni zona omogenea.

Il Comune può autorizzare uno o più proprietari delle superfici incluse nella zona a presentare il P. L. esteso all'intera zona, sempre che essi abbiano notificato agli altri proprietari formale invito a predisporre congiuntamente il P. L. e siano trascorsi 60 giorni dalla notificazione senza che sia stato comunicato il necessario assenso ai proponenti. In tal caso i proprietari "proponenti" possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera zona. In tale ipotesi il piano si potrà attuare per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

I diversi proprietari dovranno attuare i vari stralci funzionali secondo le previsioni contenute nel piano attuativo come sopra predisposto e approvato. Il proprietario o i proprietari che abbia (abbiano) predisposto il piano attuativo esteso all'intera zona e via dia (diano) attuazione per la parte convenzionata di propria competenza, dovrà (dovranno) predisporre le opere di urbanizzazione del proprio comparto convenzionato così da facilitare le connessioni al proprietario (proprietari) successivo (successivi). Gli stralci funzionali dovranno essere conformi al piano esteso all'intera zona omogenea approvato dalla Amministrazione, e le eventuali varianti dovranno avere l'assenso di tutti i proprietari appartenenti alla zona medesima.

30.5 Le zone omogenee sono delimitate nelle tavole n. 10.00, 10.01, 10.02. in scala 1: 10.000.

30.6 In ogni zona omogenea la volumetria territoriale realizzabile va calcolata detraendo dalla cubatura ammissibile in base all'indice di fabbricabilità territoriale le cubature realizzate legittimamente.

30.7 Nelle zone F si applicano i seguenti indici e parametri

- indice territoriale $I_t = 0,10$ mc/mq

- indice fondiario $I_f = 0,75$ mc/mq

- altezza massima degli edifici: 9,00 metri per gli alberghi; 4,50 metri per tutte le altre destinazioni

compatibili con la zona omogenea comprese le residenze turistico alberghiere.

- lotto minimo per la destinazione residenziale mq 2.000

- tipologia ammessa per la destinazione residenziale villa isolata mono o bifamiliare

30.9 Per ogni zona omogenea, è obbligatorio un unico P.L. che potrà essere attuato per comparti. Al P.L. partecipano tutti i proprietari compresi nella zona omogenea indipendentemente dalle destinazioni urbanistiche.

30.14 Il 50 % della superficie territoriale inclusa nella sub – zona F soggetta a P. L. deve essere destinato a spazi per attrezzature di interesse comune, per parcheggi, per verde ambientale, verde attrezzato per il gioco e per lo sport.

30.15 Almeno il 30 % della superficie della superficie territoriale della zona F interessata dal P.L. deve essere trasferito in proprietà al Comune.

6.2 verifica potenzialità edificatoria

Dal esame di quanto sopra riportato il terreno in questione appare edificabile, ma con il Piano paesaggistico Regionale, fatto proprio nella proposta di redazione del PUC 2014 - piano urbanistico comunale, (attualmente con iter redazionale in corso), per la zona 18 – Golfo di Olbia, entro cui sono inseriti i terreni oggetto della presente, la situazione urbanistica è cambiata. Premettendo che il PUC ha come obiettivo, il riequilibrio dell'accessibilità e della fruizione dei paesaggi costieri, con il recupero delle valenze naturalistiche, la possibilità volumetrica del comparto è di fatto congelata o meglio annullata.

La sua trasformazione o utilizzo è fattibile solo per insediamenti turistici mobili (campeggi, installazioni, di roulotte e campers);

7- STATO DI POSSESSO

Mirella s.r.l. proprietà 1/1

8- VINCOLI E ONERI GIURIDICI

8.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura

Trascrizione del 22 novembre 1991 ai nn. 8126 – 6019 portante tra l'altro il vincolo, atto Notaio Pierluigi Donegana di Oggiono in data 25 ottobre 1991 rep. N. 113766. La società venditrice rende edotta la società acquirente che sull'area ai mappali 220 – 221 sono stati installati degli impianti idrici (pozzo e cisterna) e di depurazione ad uso ed utilizzazione anche del complesso Turistico – residenziale insistente sui mappali 215 – 217 – 2018

8.2 Vincoli ed oneri giuridici che vengono cancellati dalla procedura

nessuno

8.3 Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

8.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia

Nessuno

8.3.2. conformità catastale

La banca dati catastale è pasticciata, con dati sia cartografici sia di superficie non corretti, in modo particolare il mappale 50 risulta inglobato cartograficamente nel mappale 41 ma non è stata sommata la sua superficie alla nuova particella.

E' necessaria istanza di rettifica catastale per ripristino e allineamento banca dati dell'intera proprietà.

Tribunale di Lecco

Concordato preventivo Impresa Bianchi srl in liquidazione

Giudice Dott. Giordano Lamberti – commissario rag. Riccardo Nucera

23900 Lecco (LC) via F.lli Cairoli n. 15/g tel./fax 0341/ 36.66.73 - cell. 335/65.57.726

e. Mail: peregolavelli@gmail.com pec : bambina.lavelli@geopec.it

Codice Fiscale: LVLBBN55R48E507W - Partita I.V.A.: 01514500139

8.3.3 certificazione energetica

Non soggetto

8.3.4 conformità impianti

Non soggetto

9 ALTRE INFORMAZIONI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

Scadute al momento della perizia : € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia € 0,00

10 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

10.1. ATTUALI PROPRIETARI

Trascrizione del 22 novembre 1991 ai nn. 8126 – 6019 relativa ad atto di compravendita Notaio Pierluigi Donegana di Oggiono in data 25 ottobre 1991 rep. N. 113766 a favore di Mirella srl sede Oggiono a carico di I.S.T.A.R.S – Iniziative sportive turistiche alberghiere regione Sarda spa in liquidazione .

Beni oggetto di compravendita : Comune di Olbia – catasto terreni - fg. 65 mappali 212 – 214 – 216 -219 – 220 – 221 – 276 – 41 – 50 – 51 – 81 – 82

10.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

La società I.S.T.A.R.S – Iniziative sportive turistiche alberghiere regione Sarda spa in liquidazione era proprietaria per atti antecedenti il ventennio

11 TITOLI AUTORIZZATIVI

Non soggetto

12 CRITERI DI VALUTAZIONE/GIUDIZIO DI STIMA

12.1 criterio di stima

L'attribuzione di un valore può essere eseguita per diversi scopi perché possono essere molteplici le esigenze pratiche che richiedono la stima di un determinato bene ad esempio compra-vendite, richieste di mutui, divisioni, o come in questo caso relativo a una procedura concorsuale pendente presso il Tribunale di Lecco.

Il valore di stima è un giudizio che pur essendo un risultato di un ragionamento logico non assoluto deve essere formulato in modo da essere univocamente interpretabile da altri.

Pertanto la valutazione di un determinato bene deve essere caratterizzata dai seguenti aspetti e cioè deve essere logica e razionale, deve esprimersi attraverso un ragionamento lineare, possibilmente confortata da riferimenti concreti, deve avere il carattere dell'ordinarietà, deve considerare il bene da stimare secondo lo stato normale in cui è, senza ipotizzare eventuali eccezionali usi o trasformazioni del medesimo, deve rispondere allo scopo per il quale ha la sua stessa ragione di essere e nel frattempo deve avere anche carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate e assunte continuano a verificarsi nel tempo stimato.

12.2. fonti d'informazione/considerazioni/giudizio di stima

Lo scrivente ha compiuto indagini concernenti i movimenti immobiliari in genere, presso agenzie locali, presso uffici tecnici operanti nel settore, ha visionato le pubblicazioni dei vari organi di controllo dei principali gruppi immobiliari, ha tenuto conto del Borsino immobiliare dell'Agenzia del Territorio, e dei risultati delle indagini statistiche quali l' " Ufficio Studi Omi Se" e l'Osservatorio immobiliare FIAP, che hanno registrato nel edilizio residenziale in genere e nello specifico in quello delle seconde case una situazione di stallo che permane dal 2008. Ha verificato però, che, per la zona in questione la situazione appare diversa, poiché la presenza di cartelli di messa in vendita è rara e limitata per un territorio così vasto. Ha considerato la destinazione urbanistica che vede per l'area in questione, la possibilità di una trasformazione a struttura ricettiva turistica mobile. Ha considerato le attuali necessità, e la scarsità di strutture ricettive in zona, per un turismo itinerante sempre più diffuso. Per quanto sopra detto si definisce il seguente valore:

mq. 57.625,00 x € 15,00/mq

€ 864.375,00 arr. a € 864.000,00



Lecco, 14 gennaio 2016.

Tribunale di Lecco

Concordato preventivo Impresa Bianchi srl in liquidazione

Giudice Dott. Giordano Lamberti – commissario rag. Riccardo Nucera
23900 Lecco (LC) via F.lli Cairoli n. 15/g tel./fax 0341/ 36.66.73 - cell. 335/65.57.726
e. Mail: peregolavelli@gmail.com pec : bambina.lavelli@geopec.it
Codice Fiscale: LVLBBN55R48E507W - Partita I.V.A.: 01514500139

Tribunale di Lecco

Concordato preventivo Impresa Bianchi srl in liquidazione

Giudice Dott. Giordano Lamberti – commissario rag. Riccardo Nucera

23900 Lecco (LC) via F.lli Cairoli n. 15/g tel./fax 0341/ 36.66.73 - cell. 335/65.57.726

e. Mail: peregolavelli@gmail.com pec : bambina.lavelli@geopec.it

Codice Fiscale: LVLBBN55R48E507W - Partita I.V.A.: 01514500139