

possibilità di variazione nei periodi successivi. Il Regio Decreto rimase in vigore per oltre quarant'anni, sino alla legge n. 61/1979 che ne estendeva la durata sino al 31/12/1979. A livello nazionale non vennero previste ulteriori leggi aventi l'effetto di prorogare il vincolo, lasciandone la possibilità di estensione alle diverse regioni.

Nel caso di specie della Regione Sardegna, successivamente al 1979 non vennero previste ulteriori proroghe del vincolo di cui sopra. Sulla base di quanto affermato, si ritiene dunque che sull'immobile oggetto di perizia non sussista alcun tipo di vincolo alberghiero.

Non sussistono a carico dei beni diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Lo scrivente ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento. La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

#### **4.10.7. Analisi della consistenza del complesso immobiliare**

Lo scrivente ha svolto gli opportuni sopralluoghi presso la struttura senza effettuare un rilievo metrico del lotto e dei manufatti. Nella visita svolta è stata effettuata una ricognizione di dettaglio, comunque generale, ed un rilievo fotografico dell'immobile. In accordo con il Commissario Giudiziale è stata omessa la campagna di misurazioni relativa al complesso immobiliare esistente.

Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente sono presenti le digitalizzazioni dei rilievi svolti da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione delle perizie di stima. Lo scrivente, al proposito, non rileva alcuna emergenza in rapporto a quanto svolto da parte dei tecnici all'epoca incaricati ritenendo affidabili i rilievi da essi svolti. Per quanto sopra esposto nei successivi calcoli verranno riportati i dati metrici, così come estratti direttamente dalla perizia estimativa in atti e già nella disponibilità della procedura.

Di seguito si riporta comunque quanto verificato in sede peritale circa la consistenza metrica e dimensionale dei corpi di fabbrica precedentemente individuati e descritti. Nelle analisi svolte lo scrivente nulla ha da segnalare circa quanto già nel dettaglio elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione della relazione di stima nella disponibilità della procedura:

"...)

*La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a 168,85 mq, come meglio specificato nella tabella seguente e nella planimetria di rilievo (All. 11.2).*



## Calcolo superficie commerciale

	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
<b>Piano Terra</b>			
Abitazione	103,15	1,00	103,15
Loggiato	99,64	0,40	39,86
Giardino	258,38	0,10	25,84
<b>Sommano</b>			<b>168,85</b>



### 4.10.7.1. OMISSIONS

## 4.11. Lotto 10 – “Gruppo di terreni siti in Pula, Località Santa Margherita, Comunione Pineta Is Morus”

### 4.11.1. Inquadramento urbanistico

Il gruppo di terreni non edificabili oggetto di stima risulta ubicato in una zona del Comune di Pula facente parte della periferia cittadina facendo parte di una frazione. La fascia della periferia di Pula è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il gruppo di terreni. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimettrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

Attualmente il gruppo di terreni è nella piena disponibilità della ditta concordataria, non in uso e dunque non soggetta alle manutenzioni ordinarie periodiche di governo della vegetazione in grado di mantenerne la funzionalità. Alla luce di quanto ispezionato direttamente sui luoghi la situazione rilevata perdura da alcuni anni.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso di terreni ricade nella Zona Urbanistica omogenea F Zone turistiche. L'area è esterna al centro abitato cittadino principale andando a posizionarsi all'interno della Frazione di Santa Margherita, nella fascia costiera, Comunione Pineta Is Morus. Per questa ragione l'area all'interno della quale è situato il bene risulta essere ordinata da diversi strumenti urbanistici su più livelli.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Programma di Fabbricazione di Pula e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati.

A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico





Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati.

A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio.

Nel seguito si fornisce un'analisi della normativa urbanistica così come descritta e secondo i livelli individuati. Il report nel seguito schematizzato deve intendersi come esaustivo in quanto completo di ogni elemento utile alla valutazione. La parte normativa legata al P.F. locale del Comune di Pula non viene ripetuta in quanto identica a quella dell'immobile di cui al precedente Lotto 9. Verrà viceversa ripetuta l'analisi della normativa regionale d'ambito paesaggistico in quanto leggermente differente da quella del lotto precedente. Al fine di non rendere un'analisi fuorviante è preferibile, all'uopo, ripeterne una ex novo.

#### Normativa Urbanistica locale:

- 4) P.F. / Piano di Fabbricazione di Pula

Pubblicazione: Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna n.6 del 10/02/1990

Il gruppo di terreni oggetto della presente relazione di perizia risulta essere localizzato all'interno di un comparto urbanistico eterogeneo formato da più sottozone nonostante la zona urbanistica omogenea all'interno del quale è ubicato il gruppo di terreni risulta essere unica. Questa risulta essere esattamente la Zona F, Zona Turistica.

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona F viene trattata all'interno dell'Articolo 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.F..

Successivamente, nel marzo del 2021, è stato adottato un nuovo P.U.C. in adeguamento al P.P.R., attualmente non operativo e dunque non utilizzabile per la progettazione degli interventi.

Al fine di rendere maggiormente snella la presente trattazione lo scrivente ometterà la replica dei medesimi articoli delle N.T.A. del P.F. e del P.U.C. già identificati e riportati per ciò che riguarda il Lotto 9. Per tale ragione lo scrivente rimanda a quanto contenuto al precedente paragrafo 4.10.1 per ogni approfondimento, comunque valido anche per il presente immobile che individua il Lotto 10.

#### Piani Sovraordinati:

- 5) P.A.I. / Piano Assetto Idrogeologico

Pubblicazione: Gazzetta Ufficiale n.67 del 10/07/2006

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. regionale. Queste vengono identificate con un rischio basso dal punto di vista idrogeologico per ciò che concerne il rischio frana ed il rischio alluvione.

Come già identificato, per ciò che concerne il rischio frana, l'area viene individuata come "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)", mentre per ciò che concerne il rischio alluvione, l'area viene individuata come "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni di alluvioni in atto o potenziali (Hi0)"..



## 6) P.P.R. / Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno dell'Articoli 6, 8, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 28, 29, 30, 33, 37, 88, 89, 90, 107, 112 del Piano. L'area in oggetto è classificata come nell'Ambito di Paesaggio - 02 Nora.

Nel seguito si riportano gli articoli sopra individuati.

### "Articolo: 6 - Ambiti di paesaggio, beni e componenti

1. Per ambiti di paesaggio s'intendono le aree definite in relazione alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici, identificate nelle tav. 1.1 e 1.2 attraverso un processo di rilevazione e conoscenza, ai sensi della Parte II del P.P.R., in cui convergono fattori strutturali, naturali e antropici, e nei quali sono identificati i beni paesaggistici individui o d'insieme.
2. Per beni paesaggistici individui s'intendono quelle categorie di beni immobili i cui caratteri di individualità ne permettono una identificazione puntuale.
3. Per beni paesaggistici d'insieme s'intendono quelle categorie di beni immobili con caratteri di diffusività spaziale, composti da una pluralità di elementi identitari coordinati in un sistema territoriale relazionale.
4. Per componenti di paesaggio s'intendono quelle tipologie di paesaggio, aree o immobili articolati sul territorio, che costituiscono la trama ed il tessuto connettivo dei diversi ambiti di paesaggio.
5. Per beni identitari si intendono quelle categorie di immobili, aree e/o valori immateriali, che consentono il riconoscimento del senso di appartenenza delle comunità locali alla specificità della cultura sarda.
6. Il P.P.R. detta per ciascun ambito di paesaggio la disciplina di tutela tramite il complesso degli atti e degli strumenti di governo territoriale di cui agli articoli 10 e 11.

### Articolo: 8 - Disciplina dei beni paesaggistici e degli altri beni pubblici

1. I beni paesaggistici definiti dall'art. 6, commi 2 e 3, disciplinati dalla Parte II del P.P.R., sono costituiti da quegli elementi territoriali, areali o puntuali, di valore ambientale, storico culturale ed insediativo che hanno carattere permanente e sono connotati da specifica identità, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile per il mantenimento dei valori fondamentali e delle risorse essenziali del territorio, da preservare per le generazioni future.
2. Sono soggetti a tutela le seguenti categorie di beni paesaggistici:
  1. gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 134, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 157 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;
  2. gli immobili e le aree previsti dall'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;
  3. gli immobili e le aree ai sensi degli artt. 134, comma 1 lett.c), 143 comma 1 lett. i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.
3. Rientrano altresì tra le aree soggette alla tutela del P.P.R.:





1. quelle sottoposte a vincolo idrogeologico previste dal R.D.L. n.3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 maggio 1926, n. 1126;
2. i territori ricompresi nei parchi nazionali o regionali e nelle altre aree naturali protette in base alla disciplina specifica del Piano del parco o dei decreti istitutivi;
3. le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della L.R. n. 31/89.
4. L'individuazione dei beni di cui ai commi precedenti costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili e delle risorse essenziali del territorio. Le conseguenti limitazioni alla facoltà di godimento dei beni immobili non danno luogo ad indennizzo ai sensi dell'art. 145, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., e hanno valore a tempo indeterminato.
5. Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni degli articoli 47, 48, 49 e 52.
6. Ai beni paesaggistici individuati dal presente P.P.R. si applicano le disposizioni degli artt. 146 e 147 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e succ. mod. ed int. e del D.P.C.M. 12.12.2005.

**Articolo: 12 - Ambiti di paesaggio. Disciplina generale**

1. Negli ambiti di paesaggio, salvo l'applicazione di diverse disposizioni previste dal presente P.P.R., sono in tutti i casi ammessi:
  1. gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di ristrutturazione e restauro che non alterino lo stato dei luoghi, il profilo esteriore, la volumetria degli edifici, la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari; è consentita la realizzazione di eventuali volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere e comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi;
  2. gli interventi di cui alle lettere b), c), d) e), f), g), h), l), m), n) e p) dell'art. 13 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, integrato dall'art. 1 della L.R. n. 5 del 2003;
  3. gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o dell'assetto idrogeologico del territorio;
  4. le opere di forestazione, di taglio e riconversione colturale e di bonifica, antincendio e conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, purché previsti e autorizzati dall'autorità competente, secondo la disciplina della pianificazione di settore e le previsioni del Piano regionale di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi;
  5. le opere di risanamento e consolidamento degli abitati e delle aree interessate da fenomeni franosi, nonché opere di sistemazione idrogeologica e di bonifica dei siti inquinati.



2. In ogni caso sono inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico morfologici e dei rispettivi insiemi i terreni costieri compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche se elevati sul mare e per le isole minori nei 150 metri, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone omogenee C, D e G contermini ai comuni o alle frazioni, e di quelli previsti al comma 2, punto 3, dell'art. 20. La realizzazione degli interventi nelle suddette aree è subordinata all'intesa di cui all'art. 11.
3. La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nei casi disciplinati dall'art. 15 delle presenti norme.

Articolo: 13 - Ambiti di paesaggio. Disciplina specifica

1. Al fine di prevedere efficaci azioni di tutela e valorizzazione del territorio e di individuare specifiche aree di intervento unitarie della pianificazione sottordinata, il P.P.R. detta, per ciascun ambito di paesaggio, la disciplina di tutela in conformità all'art. 6 comma 6.
2. Al fine di supportare adeguatamente le relative prescrizioni, fanno parte integrante del P.P.R. le schede tecniche di cui all'art. 4, redatte per ogni ambito di paesaggio, che comprendono:
  1. l'analisi delle specifiche caratteristiche storico-culturali, naturalistiche, morfologiche ed estetico-percettive, delle loro correlazioni e integrazioni;
  2. la definizione degli elementi e dei valori paesaggistici da tutelare, valorizzare e recuperare;
  3. l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio;
  4. l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio;
  5. la definizione degli obiettivi di qualità paesaggistica;
  6. la determinazione degli interventi di tutela e valorizzazione paesaggistica, da realizzarsi coerentemente con le azioni e gli investimenti finalizzati allo sviluppo economico e produttivo delle aree interessate;
  7. le indicazioni delle modalità di realizzazione degli interventi di tutela e valorizzazione, di trasformazione sostenibile e di riqualificazione e recupero da attuare all'interno dell'ambito.
3. Le azioni di trasformazione del territorio ammesse all'interno di ciascun ambito di paesaggio, nel rispetto delle previsioni del P.P.R. e di quelle poste dalla pianificazione attuativa sottordinata, debbono assicurare il perseguimento di un grado elevato di qualità paesaggistica.
4. Le azioni di trasformazione del territorio tendono in particolare al conseguimento dei seguenti obiettivi:
  1. mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;
  2. previsione di linee di sviluppo compatibili con i valori paesaggistici riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;



3. riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.

Articolo: 14 - Ambiti di paesaggio costieri. Individuazione

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

28. Golfo di Cagliari

29. Nora

30. Chia

31. Golfo di Teulada

32. Anfiteatro del Sulcis

33. Carbonia e Isole sulcitane

34. Bacino metallifero

35. Arburese

36. Golfo di Oristano

37. Montiferru

38. Planargia

39. Monteleone

40. Alghero

41. Golfo dell'Asinara

42. Bassa valle del Coghinas

43. Gallura costiera nord occidentale

44. Gallura costiera nord-orientale

45. Golfo di Olbia

46. Budoni - San Teodoro

47. Monte Albo

48. Baronia

49. Supramonte di Baunei e Dorgali

50. Ogliastra

51. Salto di Quirra

52. Bassa valle del Flumendosa

53. Castiadas

54. Golfo orientale di Cagliari

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

Articolo: 15 - Ambiti di paesaggio costieri. Disciplina transitoria

1. Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R., è consentita l'attività edilizia e la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle zone omogenee A e B dei centri abitati e delle frazioni individuate dai



Comuni ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 dicembre 1954 n. 1228, purché delimitate ed indicate come tali negli strumenti urbanistici comunali. Sono altresì realizzabili in conformità ai vigenti strumenti urbanistici comunali gli interventi edilizi ricadenti nelle zone C immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato ed interclusi da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitino univocamente tutti i confini.

2. Per i Comuni non dotati di PUC approvato nelle restanti zone C, D, F, e G:
  1. nella fascia di 2000 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare, e nella fascia entro i 500 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare e per le isole minori possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di pubblicazione della delibera della Giunta regionale n. 33/1 del 10 agosto 2004. Per le zone F devono altresì essere rispettati i parametri di cui all'articolo 6 della legge regionale 8/2004. Alla stessa data devono risultare legittimamente avviate le opere di urbanizzazione, nel senso che sia stato realizzato il reticolo stradale e si sia determinato un mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi;
  2. oltre la fascia di cui alla lettera a) possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale, secondo la disciplina di cui al quarto comma.
3. Per i Comuni dotati di PUC approvato ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 8 della L.R. n. 8/2004 nelle medesime zone C, D, F, e G possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi purché approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale.
4. Il completamento degli interventi urbanistici ed edilizi previsti negli strumenti urbanistici di cui al comma precedente e del secondo comma lett.b), per i quali non siano stati rilasciati alla data di entrata in vigore del PPR i relativi titoli abilitativi è sottoposto al raggiungimento dell'intesa di cui all'art. 11 da concludersi entro dodici mesi dall'entrata in vigore del Piano paesaggistico.
5. Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R. negli ambiti di paesaggio di cui all'art.14 è altresì consentita la realizzazione di interventi non localizzati nelle zone omogenee A, B e C, finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed edilizia di strutture per l'esercizio di attività ricettive, agricole, produttive e per servizi generali, sono altresì realizzabili gli interventi di edilizia residenziale programmati in zone C non convenzionate alla data di approvazione del P.P.R., se necessari al soddisfacimento di documentati fabbisogni abitativi, previa verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni del P.P.R., e fatto salvo quanto previsto dagli articoli 146 e 147 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni.
6. Le attività e gli interventi di cui al precedente comma 5, sono autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale





all'Urbanistica, previa intesa tra Comune, Provincia e Regione, ai sensi del comma 3 dell'art 11.

7. Fatta salva la realizzazione degli interventi pubblici finanziati dall'Unione Europea, dallo Stato, dalla Regione, dalle Province, dai Comuni o dagli enti strumentali statali o regionali autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, non è ammesso il rilascio di concessioni edilizie in deroga ai sensi dell'art. 14 del T.U.380/2001.
8. Dal momento dell'adozione del P.P.R e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e succ. mod. e integr., in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni del presente articolo.

Articolo: 17 - Assetto ambientale. Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici

1. L'assetto ambientale è costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico (flora, fauna ed habitat) e abiotico (geologico e geomorfologico), con particolare riferimento alle aree naturali e seminaturali, alle emergenze geologiche di pregio e al paesaggio forestale e agrario, considerati in una visione ecostemica correlata agli elementi dell'antropizzazione.
2. Gli elementi dell'assetto sono individuati e definiti nell'Allegato 2 e nella relazione di cui all'art. 5.
3. Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, tipizzati e individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 e nella tabella Allegato 2, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, come modificato dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157:
  1. Fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5;
  2. Sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;
  3. Campi dunari e sistemi di spiaggia;
  4. Aree rocciose di cresta ed aree a quota superiore ai 900 metri s.l.m.;
  5. Grotte e caverne;
  6. Monumenti naturali ai sensi della L.R. n. 31/89;
  7. Zone umide, laghi naturali ed invasi artificiali e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
  8. Fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, e sistemi fluviali, riparali, risorgive e cascate, ancorché temporanee;
  9. Praterie e formazioni steppiche;
  10. Praterie di posidonia oceanica;
  11. Aree di ulteriore interesse naturalistico comprendenti le specie e gli habitat prioritari, ai sensi della Direttiva CEE 43/92 ;
  12. Alberi monumentali.



4. Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.:

1. i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
2. i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
3. le aree gravate da usi civici;
4. i vulcani.

**Articolo: 18 - Misure di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici con valenza ambientale**

1. I beni paesaggistici di cui all'articolo precedente sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.

2. Qualunque trasformazione, fatto salvo l'art. 149 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.

3. Qualora non sia già contenuto nelle cartografie del P.P.R., i Comuni, in fase di adeguamento degli strumenti urbanistici, individuano cartograficamente i beni paesaggistici di cui all'articolo precedente presenti nel proprio territorio, anche in base a quanto già disciplinato da specifiche norme di settore vigenti, definendo la loro appartenenza ai sensi degli articoli precedenti e in base ai criteri di catalogazione del Sistema Informativo Territoriale.

4. I beni paesaggistici sono soggetti alle prescrizioni e agli indirizzi delle componenti paesaggistico-ambientali in quanto ad essi applicabili.

5. La Regione, in coerenza con le disposizioni del P.P.R., determina le azioni strategiche necessarie per la promozione, valorizzazione e qualificazione dei beni paesaggistici.

6. I programmi regionali, al fine di definire azioni di valorizzazione e dettare tempi e costi di realizzazione degli interventi, possono coinvolgere soggetti pubblici e privati, in modo da integrare gli elementi paesaggistici di pregio di carattere ambientale con quelli aventi rilevanza storico culturale.

7. I programmi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici sono redatti al fine di:

1. prevenire eventuali situazioni di rischio;
2. costituire un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale;
3. migliorare la funzionalità ecosistemica;
4. attivare opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare il mantenimento e miglioramento della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità.

**Articolo: 19 - Fascia costiera. Definizione**

1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata



risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.
3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:
  1. le zone omogenee A e B;
  2. le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;
  3. le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.



#### Articolo: 20 - Fascia costiera. Disciplina

1. Nella fascia costiera di cui all'art. 19 si osserva la seguente disciplina:
  1. Nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 12 e dal successivo comma 2;
  2. Non è comunque ammessa la realizzazione di:
    - ✓ nuove strade extraurbane di dimensioni superiori alle due corsie, fatte salve quelle di preminente interesse statale e regionale, per le quali sia in corso la procedura di valutazione di impatto ambientale presso il Ministero dell'Ambiente, autorizzate dalla Giunta Regionale;
    - ✓ nuovi interventi edificatori a carattere industriale e grande distribuzione commerciale;
    - ✓ nuovi campeggi e strutture ricettive connesse a campi da golf, aree attrezzate di camper.
2. Fermo quanto previsto dal comma precedente, possono essere realizzati i seguenti interventi:
  1. nell'ambito urbano, previa approvazione dei P.U.C.:
    - ✓ trasformazioni finalizzate alla realizzazione di residenze, servizi e ricettività solo se contigue ai centri abitati e subordinate alla preventiva verifica della compatibilità del carico sostenibile del litorale e del fabbisogno di ulteriori posti letto;
    - ✓ nelle aree già interessate da insediamenti turistici o produttivi, previa intesa ai sensi dell'art. 11, 1° comma lett. c):
      - a. riqualificazione urbanistica e architettonica degli insediamenti turistici o produttivi esistenti;
      - b. riuso e trasformazione a scopo turistico-ricettivo di edifici esistenti;
      - c. completamento degli insediamenti esistenti;
3. in tutta la fascia costiera:
  1. interventi di conservazione, gestione e valorizzazione dei beni paesaggistici;
  2. infrastrutture puntuali o di rete, purché previste nei piani settoriali, preventivamente adeguati al P.P.R.
  3. Gli interventi di cui al precedente comma 2 si attuano:





- ✓ attraverso la predisposizione dei nuovi PUC in adeguamento alle disposizioni del P.P.R., secondo la disciplina vigente;
- ✓ tramite intesa nelle more della predisposizione del PUC, e comunque non oltre i dodici mesi, o successivamente alla sua approvazione qualora non sia stato previsto in sede di adeguamento. L'intesa si attua ai sensi dell'art. 11, comma 1, lett. c), in considerazione della valenza strategica della fascia costiera. Le intese valutano le esigenze di gestione integrata delle risorse, assicurando un equilibrio sostenibile tra la pressione dei fattori insediativi e produttivi e la conservazione dell'habitat naturale, seguendo le indicazioni della Raccomandazione del Parlamento Europeo e del Consiglio del 30 maggio 2002 relativa all'attuazione della "Gestione integrata delle zone costiere" (GIZC) in Europa (2002/413/CE) e del "Mediterranean Action Plan" (MAP), elaborato nell'ambito della Convenzione di Barcellona. A tal fine, in sede di intesa, la Regione si può avvalere di specifiche conoscenze e competenze attraverso un apposito comitato per la qualità paesaggistica e architettonica.

4. Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali si applicano le disposizioni di cui all'art. 15.

#### Articolo: 28 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Definizione

1. Sono aree con utilizzazioni agro-silvo pastorali intensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate.
2. In particolare tali aree comprendono rimboschimenti artificiali a scopi produttivi, oliveti, vigneti, mandorleti, agrumeti e frutteti in genere, coltivazioni miste in aree periurbane, coltivazioni orticole, colture erbacee incluse le risaie, prati sfalciabili irrigui, aree per l'acquicoltura intensiva e semi-intensiva ed altre aree i cui caratteri produttivi dipendono da apporti significativi di energia esterna.
3. Rientrano tra le aree ad utilizzazione agro-forestale le seguenti categorie:
  1. colture arboree specializzate;
  2. impianti boschivi artificiali;
  3. colture erbacee specializzate;

#### Articolo: 29 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Prescrizioni

1. La pianificazione settoriale e locale si conforma alle seguenti prescrizioni:
  1. vietare trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio, con le cautele e le limitazioni conseguenti e fatto salvo quanto previsto per l'edificato in zona agricola di cui agli artt. 79 e successivi;





2. promuovere il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli agrosistemi autoctoni e dell'identità scenica delle trame di appoderamento e dei percorsi interpoderali, particolarmente nelle aree perturbane e nei terrazzamenti storici;

3. preservare e tutelare gli impianti di colture arboree specializzate.

Articolo: 30 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Indirizzi

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

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

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

Articolo: 33 - Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate. Definizione

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

2. Le aree istituzionalmente tutelate si distinguono in:

1. Aree tutelate di rilevanza comunitaria e internazionale (siti Ramsar).
2. Aree protette nazionali.
3. Sistema regionale dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali.
4. Altre aree tutelate.

Articolo: 37 - Altre aree tutelate. Indirizzi

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

Articolo: 88 - Insediamenti turistici. Definizione

1. Gli insediamenti turistici sono costituiti dagli insediamenti prevalentemente costieri, realizzati a partire dagli anni '60, per utilizzazioni quasi esclusivamente turistiche e in gran parte caratterizzati da seconde case o campeggi. Detti insediamenti risultano scarsamente dotati di servizi e spesso sono privi di identità urbana e sono caratterizzati da incompletezza e scarsa qualità architettonica.

Articolo: 89 - Insediamenti turistici. Prescrizioni





1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., nel rispetto delle previsioni contenute nel Piano per il turismo sostenibile, si attengono alle seguenti prescrizioni:

1. favorire la riqualificazione degli insediamenti costieri esistenti, sotto il profilo architettonico, paesaggistico, ambientale e di destinazione d'uso anche ai fini dell'utilizzo turistico ricettivo;
2. favorire le nuove localizzazioni turistiche in zone contigue e/o integrate agli insediamenti urbani;
2. Entro 6 mesi dall'entrata in vigore delle presenti norme i campeggi esistenti devono condor- marsi ai corretti criteri costruttivi ed infrastrutturali connessi alla sostenibilità ed alla compatibilità paesaggistica dei luoghi, secondo le Direttive emanate dal competente Assessorato regionale dell'Urbanistica.
3. Durante i periodi di non funzionamento dei campeggi deve essere ripristinato per quanto possibile lo stato naturale dei luoghi sulla base del principio di stretta provvisorietà delle stesse strutture, ed è fatto espresso divieto in detti periodi all'utilizzo, degli stessi come parcheggio di roulotte, camper e natanti.

Articolo: 90 - Insediamenti turistici. Indirizzi

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono ai seguenti indirizzi:
  1. prevedere lo sviluppo della potenzialità turistica del territorio attraverso l'utilizzo degli insediamenti esistenti quali centri urbani, paesi, frazioni e agglomerati, insediamenti sparsi del territorio rurale e grandi complessi del territorio minerario;
  2. massimizzare la qualità urbanistica e architettonica degli insediamenti finalizzata anche all'offerta turistico ricettiva, tramite piani di riqualificazione, di iniziativa pubblica o privata orientati ai seguenti criteri:
    - a. riprogettare gli insediamenti, anche per parti, e lo "spazio pubblico" e incrementare i servizi necessari per elevare la qualità dell'offerta turistica e favorire l'allargamento della stagionalità;
    - b. favorire la trasformazione delle "seconde case" in strutture ricettive, consentendo l'incremento di cubatura fino 25% per le necessarie integrazioni funzionali. Tale incremento è consentito in presenza di interventi di particolare qualità urbanistica e architettonica, e nei casi di significativa compensazione paesaggistica o di razionalizzazione delle volumetrie disperse;
    - c. favorire il trasferimento degli insediamenti esistenti nella fascia costiera di maggior impatto paesaggistico verso gli insediamenti residenziali preesistenti, mediante procedure negoziali comportanti incrementi di cubatura (fino al massimo del 100%);
    - d. favorire il trasferimento dei campeggi ubicati nella fascia costiera ed in particolar modo quelli in prossimità degli arenili verso localizzazioni più interne e maggiormente compatibili dal punto di vista paesaggistico, incentivando contestualmente al trasferimento, la trasformazione degli stessi in strutture alberghiere, con posti letto



e relative cubature calcolati sulla base di una adeguata proporzione con il numero dei posti campeggio preesistenti, comunque compatibili con la capacità di carico ricettiva risultante dal Piano Regionale del Turismo Sostenibile.

2. Qualora si rendesse necessario ampliare le superfici impegnate per insediare le premialità volumetriche degli interventi di riqualificazione di cui al comma precedente, le nuove aree sono individuate in arretramento rispetto alla linea di battigia e comunque a quelle già insediate.
3. La riqualificazione paesaggistica e funzionale degli insediamenti turistici è da considerarsi parte integrante e obbligatoria della pianificazione comunale dei Comuni costieri. Obiettivo di tale pianificazione deve essere quello di reintegrare paesaggio e insediamento, massimizzando il ritorno socio economico dell'uso del bene pubblico ambientale e specificando, al dettaglio della scala comunale, le prescrizioni del P.P.R.. A tal fine le trasformazioni di cui al comma 1, lett b) punto 2, per la riqualificazione degli insediamenti potranno realizzarsi anche attraverso demolizione e ricostruzione delle strutture interessate. L'incremento volumetrico di cui al punto 2, lettera b) del comma 1 si applica anche tramite l'intesa, nei casi previsti all'art. 20, comma 2, punto2, lett. a) e b).
4. I progetti di riqualificazione paesaggistica e funzionale degli insediamenti turistici nonché quelli di completamento si devono ispirare a criteri di indubbia qualità ambientale, architettonica e paesaggistica e possono essere predisposti anche attraverso lo strumento del concorso di progettazione, aperto a professionalità di acclarata competenza ed alle Università.
5. La programmazione degli interventi turistici deve avvenire sulla base delle indicazioni del Piano regionale per il turismo sostenibile o delle Direttive regionali in materia di pianificazione turistica.

#### Articolo: 107 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale

1. I Comuni il cui territorio ricade interamente negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14 adeguano i propri Piani urbanistici alle disposizioni del P.P.R., entro dodici mesi, secondo quanto disposto dall'articolo 2, comma 6, della L.R. 25 novembre 2004, n. 8.
2. Per i Comuni il cui territorio è solo in parte ricompreso negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, il termine decorre dall'entrata in vigore della disciplina del PPR relativa agli ambiti interni. Nell'allegato 4 sono rappresentati i comuni il cui territorio risulta interamente ovvero parzialmente compreso negli ambiti di paesaggio.
3. I Comuni, nell'adeguare i propri strumenti urbanistici alle disposizioni e previsioni del P.P.R., e al fine di conferire contenuti paesaggistici alla pianificazione urbanistica comunale, provvedono a:
  1. individuare i caratteri connotativi della propria identità e delle peculiarità paesaggistiche, analizzando le interazioni tra gli aspetti storico-culturali dell'ambiente naturale e antropizzato e promuovere il mantenimento e la valorizzazione;



2. definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale;
3. determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;
4. individuare, sulla base della tipizzazione del P.P.R., gli elementi areali e puntuali del territorio sottoposti a vincolo in quanto beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 d.lgs. 42/2004 e beni identitari di cui all'art. 9 del PPR;
5. stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio in conformità alle previsioni del P.P.R.;
6. individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio nel proprio ambito di competenza;
7. regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibilità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio attraverso:
  - ✓ 1. una disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo del territorio, delle risorse non rinnovabili e alla prevenzione integrata degli inquinamenti;
  - ✓ 2. una disciplina edilizia orientata al mantenimento delle morfologie e degli elementi costitutivi tipici, correlata alle tipologie architettoniche, alle tecniche e materiali costruttivi tipici del luogo. Essa dovrà contenere pertanto opportuni piani del colore, degli abachi, delle facciate e delle tipologie ammissibili nelle diverse zone urbane. Tale disciplina si ispira alla considerazione del valore pubblico delle facciate e dei prospetti che si affacciano sulle piazze e sulle vie, in quanto elementi costitutivi e fondamentali del valore complessivo dell'insediamento urbano e della sua comunità. I Comuni in tali piani dovranno anche prevedere nel contesto di generale coerenza col tessuto edilizio tradizionale, la progettazione di nuove tipologie attraverso la rielaborazione di tipologie tradizionali e nuove soluzioni architettoniche elaborate con il contributo di architetti e professionisti di chiara fama.
  - ✓ 3. la realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica;
  - ✓ 4. il potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche ambientali costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.
4. I Comuni, nell'adeguarsi alle prescrizioni del P.P.R. procedono alla puntuale identificazione cartografica degli elementi dell'assetto insediativo, delle componenti di paesaggio, dei beni paesaggistici e dei beni identitari presenti nel proprio territorio, anche in collaborazione con i competenti organi del MIBAC. Eventuali correzioni dei tematismi rispetto alle cartografie del P.P.R., che non ne alterino i contenuti sostanziali, qualora positivamente accolte in sede di



verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 7/2002, non costituiscono variante al P.P.R., purché deliberate dalla Giunta regionale

#### Articolo: 112 - Impianti energetici

1. *Entro dodici mesi dall'approvazione del P.P.R., la Regione elabora uno studio specifico per individuare le aree di basso valore paesaggistico dove ubicare gli eventuali impianti eolici, qualora previsti dal piano energetico. Fino all'approvazione di tale studio continuano ad applicarsi agli impianti eolici le norme di cui al comma 3 dell'articolo 8 della legge regionale n. 8/2004.*
2. *Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'art. 14 è comunque vietata la realizzazione di impianti eolici e di trasporto di energia in superficie.*

#### **4.11.2. Descrizione del complesso edilizio**

Il terreno agricolo oggetto di stima è composto da un gruppo di particelle catastali affiancate e confinanti ubicato all'interno di un lotto situato nella parte Sud-Ovest del territorio comunale di Pula, in Località Santa Margherita, all'interno della Comunione Pineta Is Morus. La sagoma del lotto attualmente osservabile risulta avere una forma grossomodo rettangolare. Il lotto è associato a sei particelle censite al Nuovo Catasto Terreni che presentano, nel complesso, una sagoma in mappa conforme con quella che risulta essere la perimetrazione reale. Il terreno agricolo è perimetralmente parzialmente circondato da una recinzione in rete metallica fissata al terreno da paletti metallici e parzialmente liberamente accessibile dalla strada interna alla comunione. Questo si affaccia sulla stessa strada interna alla comunione sul lato accessibile, sulla S.S. 195 sull'altro lato. L'immobile viene inteso come terreno agricolo per via della qualità indicata nelle visure catastali delle particelle. Nella realtà dei fatti i terreni sono interni ad un condominio residenziale dotato di regolamento interno che vieta la coltura agricola a meno del rispetto di determinati parametri restrittivi che ne renderebbero compatibile l'attività con quella abitativa circostante.

Vi sono nelle immediate circostanze alcune abitazioni ed alcuni ulteriori terreni parzialmente edificati e parzialmente sgombri. Sulla fascia di confine con la S.S. 195 il terreno ha subito in passato il frazionamento conseguente al passaggio della condotta idrica dell'ente gestore della risorsa pubblica che, attraverso esproprio, ha delineato anche la fascia di rispetto stradale.

L'area all'interno della quale si trova l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è attualmente compresa fra la S.S. 195 e la linea di costa retrostante, interna alla comunione Pineta Is Morus, in posizione decentrata rispetto alla stessa, posta in corrispondenza con il confine superiore verso la strada statale. Il lotto è accessibile direttamente dalla strada sterrata condominiale con la quale confina per un lato. Le sei particelle catastali sono facilmente raggiungibili dall'ingresso carrabile condominiale, rappresentano un terreno qualitativamente omogeneo, con una buona esposizione e giacitura piana.

All'interno del terreno ha dimora una pineta naturale frammista a macchia mediterranea di basso fusto, spontanea e priva di governo. Il lotto confina con alcune proprietà edificate, non possiede capacità edificatoria di alcun genere stante



la normativa edilizia locale e la normativa paesaggistica a tutela delle zone costiere vigente. Tali circostanze sono ben delineate all'interno dell'integrazione peritale redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati dalla ditta debitrice e già agli atti della procedura.

Si rimanda alla relazione di perizia già agli atti della procedura per ogni approfondimento circa una descrizione sommaria delle caratteristiche del fondo agricolo.

#### **4.11.3. Individuazione catastale del complesso edilizio**

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto terreni del Comune di Pula al Foglio 57 mappali 57, 454, 455, 456, 457, 2949.

Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale al Catasto Terreni le particelle che compongono il gruppo di terreni bene identifichino la proprietà della ditta debitrice ed oggetto della presente relazione di perizia. Le particelle censite al N.C.T. al Foglio 57 - mappali 57, 454, 455, 456, 457, 2949 possiedono tutti qualità pascolo cespugliato di classe 2 ed estensione, rispettivamente, di 3.258,00 mq (il mappale 57), di 2.857,00 mq (il mappale 454), di 2.843,00 mq (il mappale 455), di 2.828,00 mq (il mappale 456), di 2.779,00 mq (il mappale 457), di 1.505,00 mq (il mappale 2949), per complessivi 16.070,00 mq. Questi risultano essere intestati alla ditta concordataria.

#### **4.11.4. Storia ipotecaria del complesso di immobili**

Per ciò che riguarda sia l'atto di provenienza che le trascrizioni pregiudizievoli si rimanda a quanto già in atti della procedura e quanto elaborato da parte dello scrivente all'interno del precedente capitolo 3 – Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie. Le verifiche effettuate da parte dello scrivente hanno infatti prodotto i medesimi risultati già raggiunti da parte dei tecnici della ditta all'epoca incaricati ed integrati con le ulteriori trascrizioni ed annotazioni riportate. L'immobile di cui al presente Lotto 10 risulta essere nella disponibilità esclusiva della ditta debitrice e non utilizzato da parte della stessa per nessuna attività imprenditoriale sia svolta in proprio che da soggetto terzo in locazione o qualsiasi ulteriore forma contrattuale.

Nell'ambito del mandato ricevuto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente è in fase di deposito della trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della sentenza di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo sulle particelle catastali che compongono il patrimonio dei soggetti debitori. Di tale trascrizione lo scrivente fornirà riscontro al Commissario Giudiziale.

Lo scrivente resta a disposizione, per ciò che concerne il proseguo delle attività della Procedura, per ogni ulteriore verifica ipotecaria in capo agli immobili individuati e sulla base delle future attività di liquidazione.

#### **4.11.5. Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità**

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente non ha eseguito accessi agli atti presso gli enti locali competenti ed in accordo con il mandato conferito da parte del Commissario Giudiziale. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta





nella disponibilità dello scrivente non si ravvisano comunque situazioni di particolare interesse ed entità straordinaria in rapporto alla presenza di abusi nell'area del gruppo di terreni.

Nel seguito si riporta, invece, la componente IMU dovuta dal 2022 e valida, grossomodo, anche come presunzione per l'anno 2023.

Al fine di effettuare il calcolo, il gruppo di terreni è stato valutato nella sua attuale categoria di terreno agricolo. Per poter svolgere un calcolo speditivo finalizzato alla fornitura di un valore economico di riferimento in merito all'ammontare complessivo del contributo dovuto sino alla data di presunto realizzo è stato dunque reperito il reddito dominicale dei singoli terreni come sopra individuati.

A tale proposito è derivato un reddito dominicale complessivo di € 4,15 con un contributo IMU da esso derivante di € 0,00 per l'anno in corso.



Andando a replicare il calcolo per le annualità 2023, 2024, ad esempio, si ottiene la componente IMU dovuta dal 2022 fino alla data di presunta chiusura della Procedura di Concordato Preventivo, moltiplicando i contributi per le annualità restanti dal giorno d'oggi alla futura data di chiusura della procedura. Tale contributo risulta, dai calcoli effettuati, di entità economica nulla.

#### **4.11.6. Presenza di gravami**

Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché vincoli o oneri di natura condominiale.

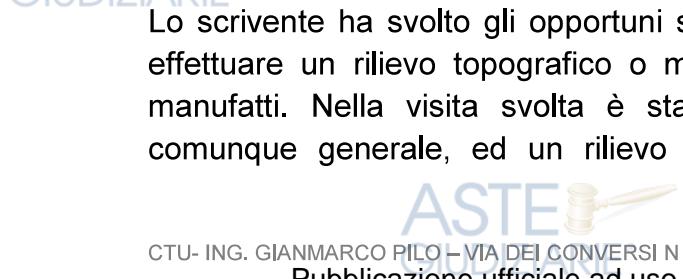
Non sussistono a carico dei beni diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Lo scrivente ha effettuato un'analisi sull'Inventory generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento. La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

La località all'interno del quale è ubicato l'immobile è gravata da dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/1939. Secondo quanto sopra riportato, all'atto di ogni potenziale e futura modifica sostanziale in capo al fabbricato la procedura sarà comunque soggetta a rilascio dei nulla osta. Tale circostanza costituisce una limitazione nella potenziale attività edilizia realizzabile sui luoghi. Il Codice SITAP è il 200045 e costituisce vincolo. Descrizione: Zona Comprendente La Spiaggia Del Comune Di Pula Con Grande Varietà Di Rocce Promontori E Cale Visibili Da Spiaggia Stessa E Dai Sentieri Che La Delimitano - Pubblicazione: Gu N. 248 Del 1963-09-20 - Emissione: 1963-07-19 - L1497739 - Vincolo Operante - Modificabilità Previa Autorizzazione.

#### **4.11.7. Analisi della consistenza del complesso immobiliare**

Lo scrivente ha svolto gli opportuni sopralluoghi presso il gruppo di terreni senza effettuare un rilievo topografico o metrico del lotto dove non sono presenti dei manufatti. Nella visita svolta è stata effettuata una ricognizione di dettaglio, comunque generale, ed un rilievo fotografico dell'immobile. In accordo con il





Commissario Giudiziale è stata omessa la campagna di misurazioni relativa al complesso immobiliare esistente. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente non sono presenti le digitalizzazioni dei rilievi svolti da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione delle perizie di stima. Lo scrivente, al proposito, non rileva alcuna emergenza in rapporto a quanto svolto da parte dei tecnici all'epoca incaricati ritenendo affidabili i rilievi da essi svolti.

Per quanto sopra esposto nei successivi calcoli verranno riportati i dati metrici, così come estratti direttamente dalla perizia estimativa in atti e già nella disponibilità della procedura.

Di seguito si riporta comunque quanto verificato in sede peritale circa la consistenza metrica e dimensionale dei terreni precedentemente individuati e descritti. Nelle analisi svolte lo scrivente nulla ha da segnalare circa quanto già nel dettaglio elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione della relazione di stima nella disponibilità della procedura:

"...")

*Il lotto, composto da sei particelle affiancate ed omogenee formanti corpo unico, si estende su di una superficie di 16.070 mq, ha forma approssimativamente trapezia e si può accedere da una stradella della lottizzazione mentre non c'è comunicazione diretta con la SS 195 con la quale confina.*

(...)”.

#### 4.11.7.1. OMISSIONES

### 4.12. Lotto 11 – “Appartamento sito in Cagliari, via S'Ecca Manna, 10”



Come accennato in premessa, lo scrivente, all'interno delle operazioni peritali svolte, ha verificato la presenza di un ulteriore appartamento di proprietà della ditta concordataria. A tale immobile lo scrivente ha provveduto ad assegnare il codice progressivo di Lotto 11. L'immobile di cui al presente Lotto 11 è ubicato in Cagliari, via S'Ecca Manna, 10 e non è stato incluso all'interno delle valutazioni svolte da parte dei periti all'epoca incaricati da parte della ditta concordataria.

L'immobile risulta attualmente catastalmente intestato alla ditta debitrice ed è ad essa pervenuto attraverso l'atto di fusione societaria di cui alla seguente trascrizione successivamente corretta:

1 NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI FUSIONE SOCIETA'

Trascrizione n [REDACTED]

Titolo Atto di fusione società per incorporazione [REDACTED]

A Favore

Contro [REDACTED]

Immobile (Tra gli altri) abitazione sita in Cagliari distinta al N.C.E.U. al Foglio 18 Particella 8324, sub. 16



## 2 NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI RETTIFICA

Trascrizione [REDACTED]

Titolo Atto di fusione società per incorporazione [REDACTED]  
[REDACTED]

A Favore

Contro [REDACTED]

Immobile (Tra gli altri) abitazione sita in Cagliari distinta al N.C.E.U. al Foglio 18 Particella 8324, sub. 16.

All'interno di tali due trascrizioni l'immobile di cui al Lotto 11 viene esplicitamente citato così come altri (ad esempio i Lotti 5, 6 e 10) presi invece in considerazione dalla ditta debitrice nella relazione di perizia allegata alla proposta di piano.

Come evidente dalle trascrizioni sopra riportate l'immobile, distinto al N.C.E.U. del Comune di Cagliari al Foglio 18 Particella 8324, sub. 16, entra a far parte del patrimonio della ditta debitrice attraverso la fusione della ditta [REDACTED]

A partire da tale fusione l'immobile non fu più oggetto di vendita o cessione di alcun genere e, per tale ragione, deve essere tuttora inteso nella disponibilità della ditta debitrice. Quanto sopra deriva dall'attenta analisi delle ispezioni ipotecarie e delle trascrizioni in capo alla particella catastale identificativa.

Successivamente venne intentata causa da parte di socio della [REDACTED] [REDACTED], con rivendica di proprietà dello stesso immobile a favore del socio liquidato della ditta [REDACTED], e contro la ditta concordataria legittimamente proprietaria, così come verificabile dalle trascrizioni raccolte. Da tale punto di vista lo scrivente ha provveduto ad effettuare ispezioni ipotecarie specifiche su tale immobile che confermano la proprietà a favore della ditta concordataria. Per ogni doveroso approfondimento circa la documentazione analizzata si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato D – Ispezioni ipotecarie.

La Causa Civile presso il Tribunale di Cagliari è la [REDACTED] promossa dal Sig. [REDACTED]. Il ricorrente ha trascritto una domanda giudiziale sull'immobile che, allo stato attuale, non essendo tuttora estinta la Causa resta una trascrizione pregiudizievole che ne impedisce la vendita e ne limita il godimento. Quanto sopra fino alla cancellazione della domanda giudiziale che potrà avvenire per accordo tra le parti o per emissione della sentenza. Fino a tale traguardo non vi sarà possibilità alcuna di alienazione del bene.

Al fine di verificare lo stato della causa e fornire quanti più elementi alla Procedura lo scrivente ha richiesto ai delegati della ditta debitrice l'opportuna assistenza per il trasferimento della documentazione di Causa finora prodotta. Alla data del deposito della presente relazione di perizia lo scrivente ha ricevuto solo alcuni documenti prodotti in causa dalle parti. Nell'attesa di un'integrazione documentale al fine di aumentare il dettaglio della procedura lo scrivente ha inteso comunque provvedere alla trasmissione della presente relazione di perizia riservandosi, all'acquisizione della documentazione attesa, di integrare con un secondo deposito.

Fatto salvo quanto sopra descritto ed argomentato lo scrivente intende cautelativamente non assegnare alcun valore economico al Lotto 11. Fino alla

200



cancellazione della domanda giudiziale, infatti, la procedura non potrà beneficiare del contributo economico derivante dall'apporto del Lotto 11. In ipotesi di cancellazione imminente della domanda giudiziale il valore dell'immobile di cui al Lotto 11 sarà sicuramente rilevante e nell'ordine di quello attribuito agli immobili ubicati nel medesimo fabbricato e di cui ai Lotti 5 e 6.

**Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dello scrivente C.T.U. e sulla base di quanto meglio argomentato alle pagine precedenti, si può considerare, al momento, nullo il valore del Lotto 11 ai fini della Procedura.**

Lo scrivente non ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile in quanto, dagli elementi raccolti dai delegati della ditta concordataria, non nella disponibilità della stessa.



## 5. Sintesi dei risultati



### 5.1. Premessa

Con quanto finora elaborato lo scrivente intende nel seguito riassumere i valori dei diversi Lotti così come calcolati all'interno dei capitoli precedenti in ipotesi di continuità aziendale e di costante mantenimento della destinazione d'uso.

All'interno dei prossimi paragrafi verrà ricostruita, per ognuno dei lotti, una tabella riassuntiva che intende riassumere i valori elaborati nella presente verifica di congruità. Nella prima colonna verrà riportato il valore economico unitario scelto per l'immobile (ovvero il prezzo al metro quadrato), nella seconda colonna verrà riportata la consistenza metrica dell'immobile (ovvero l'estensione dell'immobile in metri quadrati), nella terza colonna verranno indicati, invece, i costi da sostenere per le sanatorie (ammontare economico in euro così come derivante dai calcoli riportati negli appositi paragrafi), il valore dell'immobile nella sua globalità, la relativa quota di possesso dei soci (utile per la comprensione dei valori economici in capo alla procedura rispetto ai valori economici globali), il valore della quota soci (ovvero il valore della quota economica in capo alla procedura e derivante dal contributo del Lotto al netto di ogni detrazione effettuata).

Lo scrivente sottolinea il fatto che nella colonna che indica il valore dell'intero la cifra economica risulta essere indicata al netto degli oneri di sanatoria.

Successivamente lo scrivente provvede, nel relativo paragrafo e per ognuno dei Lotti, al riassunto dei calcoli effettuati per la contribuzione IMU secondo l'arco temporale di durata della procedura di concordato preventivo.

In conclusione, lo scrivente riporta un estratto di quanto elaborato al precedente capitolo 3 – Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie in merito alla presenza di eventuali ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili identificati nei diversi Lotti.

### 5.2. Lotto 1

#### OMISSIONIS





Di seguito si indicano gli oneri necessari alle bonifiche da effettuarsi sull'immobile di cui al **Lotto 1**:

- Adeguamento catastale = 2.500,00 € (al netto dell'IVA di legge, delle spese catastali e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale variazione. Lo scrivente puntualizza il fatto che gli oneri catastali ammontano, per una pratica di questo tipo, ad € 50,00.
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria in accertamento in doppia conformità = 4.500,00 € (al netto dell'IVA di legge e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale prestazione, dagli oneri amministrativi e di segreteria.
- Certificazione di Agibilità = 2.500,00 € (al netto dell'IVA di legge, delle spese comunali e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale prestazione, dagli oneri amministrativi e di segreteria.

### 5.3. Lotto 2

#### OMISSIONIS

Di seguito si indicano gli oneri necessari alle bonifiche da effettuarsi sull'immobile di cui al Lotto 2:

- Adeguamento catastale = 2.500,00 € (al netto dell'IVA di legge, delle spese catastali e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale variazione. Lo scrivente puntualizza il fatto che gli oneri catastali ammontano, per una pratica di questo tipo, ad € 50,00.
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria in accertamento in doppia conformità = 4.500,00 € (al netto dell'IVA di legge e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale prestazione, dagli oneri amministrativi e di segreteria.
- Certificazione di Agibilità = 2.500,00 € (al netto dell'IVA di legge, delle spese comunali e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale prestazione, dagli oneri amministrativi e di segreteria.

### 5.4. Lotto 3

#### OMISSIONIS

Non sono previsti per il presente immobile oneri necessari per bonifiche sia catastali che urbanistiche.



## 5.5. Lotto 4



### OMISSIONS

Di seguito si indicano gli oneri necessari alle bonifiche da effettuarsi sull'immobile di cui al Lotto 4:

- Adeguamento catastale = 2.500,00 € (al netto dell'IVA di legge, delle spese catastali e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale variazione. Lo scrivente puntualizza il fatto che gli oneri catastali ammontano, per una pratica di questo tipo, ad € 50,00.
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria in accertamento in doppia conformità = 1.500,00 € (al netto dell'IVA di legge e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale prestazione, dagli oneri amministrativi e di segreteria.

## 5.6. Lotto 5

### OMISSIONS

Di seguito si indicano gli oneri necessari alle bonifiche da effettuarsi sull'immobile di cui al Lotto 5:

- Adeguamento catastale = 1.500,00 € (al netto dell'IVA di legge, delle spese catastali e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale variazione. Lo scrivente puntualizza il fatto che gli oneri catastali ammontano, per una pratica di questo tipo, ad € 50,00.
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria in accertamento in doppia conformità = 1.500,00 € (al netto dell'IVA di legge e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale prestazione, dagli oneri amministrativi e di segreteria.

## 5.7. Lotto 6

### OMISSIONS

Di seguito si indicano gli oneri necessari alle bonifiche da effettuarsi sull'immobile di cui al Lotto 5:

- Adeguamento catastale = 1.500,00 € (al netto dell'IVA di legge, delle spese catastali e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale variazione. Lo scrivente puntualizza il fatto che gli oneri catastali ammontano, per una pratica di



questo tipo, ad € 50,00.

- Autorizzazione Edilizia in sanatoria in accertamento in doppia conformità = 1.500,00 € (al netto dell'IVA di legge e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale prestazione, dagli oneri amministrativi e di segreteria.

#### 5.8. Lotto 7 - Venduto

#### 5.9. Lotto 8

#### OMISSIONIS

Non sono previsti per il presente immobile oneri necessari per bonifiche sia catastali che urbanistiche.

#### 5.10. Lotto 9

#### OMISSIONIS

Non sono previsti per il presente immobile oneri necessari per bonifiche sia catastali che urbanistiche.

#### 5.11. Lotto 10

#### OMISSIONIS

Non sono previsti per il presente immobile oneri necessari per bonifiche sia catastali che urbanistiche.

#### 5.12. Lotto 11

#### OMISSIONIS

#### 5.13. Tabella riassuntiva calcoli IMU

Nel seguito si riporta una tabella riassuntiva relativa ai calcoli IMU svolti alle pagine precedenti. I calcoli sono stati sviluppati nel rispettivo sottoparagrafo 5 di ognuno dei capitoli dedicati ai diversi Lotti. Ulteriormente i dati sono stati sommariamente riassunti ai paragrafi riassuntivi conclusivi alle pagine precedenti.



Lotto	Quota soci	Prima casa	IMU da calcolo 2022 in quota soci	IMU 2023 – da calcolo in quota soci	IMU dovuto dalla Procedura
1	1/1	NO	€ 3.765,87	€ 3.765,87	€ 3.765,87 per ogni anno
2	1/1	NO	€ 1.082,89	€ 1.082,89	€ 1.082,89 per ogni anno
3	1/1	NO	€ 6.179,25	€ 6.179,25	€ 6.179,25 per ogni anno
4	1/1	NO	€ 6.531,68	€ 6.531,68	€ 6.531,68 per ogni anno
5	1/1	NO	€ 839,44	€ 839,44	€ 839,44 per ogni anno
6	1/1	NO	€ 755,50	€ 755,50	€ 755,50 per ogni anno
7	1/1	NO	€ 4.229,63	€ 4.229,63	€ 4.229,63 per ogni anno
8	1/1	NO	€ 36,48	€ 36,48	€ 36,48 per ogni anno
9	1/1	NO	€ 654,77	€ 654,77	€ 654,77 per ogni anno
10	1/1	NO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00 per ogni anno
11	1/1	NO	-	-	-

Lo scrivente precisa il fatto che il Lotto 2 non risulta essere prima casa e per tale ragione l'immobile è soggetto a contribuzione IMU. L'immobile di cui al Lotto 2 è comunque di proprietà di soggetti fisici e non della ditta debitrice. Lo scrivente ha comunque inteso effettuare i calcoli sommari e presuntivi al fine di fornire quanti più elementi a disposizione delle valutazioni del Commissario Giudiziale. Nella tabella sopra riportata lo scrivente per il Lotto 2 ha indicato la somma delle due quote di comproprietà per quanto inserito da parte della ditta debitrice all'interno della proposta concordataria.

## 6. Conclusioni

Lo scrivente sottolinea come il valore di mercato individuato debba essere inteso come suscettibile di un'oscillazione contenuta entro una percentuale approssimativamente del 10% in aumento o in diminuzione secondo la regola tecnica estimativa. Tale circostanza resta ancor più valida nei tempi attuali a causa del ristretto mercato geografico di riferimento ed a causa delle ripercussioni che l'emergenza sanitaria rischia di imporre al mercato immobiliare. Seppure dotato di oggettività il valore di mercato individuato infatti deve necessariamente scontrarsi con la realtà contingente del mercato immobiliare anche alla luce delle recenti dinamiche sanitarie nazionali.



Nella presente relazione di perizia è stata opportunamente implementata l'analisi urbanistica relativa ai diversi immobili ed a completamento di quanto già agli atti ed elaborato a suo tempo da parte della ditta concordataria. All'interno della trattazione lo scrivente ha riportato, qualora necessaria, l'esposizione degli abusi presenti ed il calcolo delle attività di sanatoria da svolgersi. Ulteriormente sono stati svolti i calcoli relativi al tributo IMU da versare.

Avendo assolto il mandato affidatomi per il patrimonio immobiliare in capo alla ditta concordataria sito nella Città Metropolitana di Cagliari e più precisamente all'interno dei Comuni di Cagliari e Pula, e più precisamente in Cagliari via Manno (Lotto 1 – palazzina ad uso commerciale), in Cagliari via Spano (Lotto 2 – ufficio), in Cagliari via Garibaldi (Lotto 3 – palazzina ad uso commerciale), in Cagliari via Garibaldi (Lotto 4 – palazzina ad uso commerciale), in Cagliari via S'Ecca Manna (Lotto 5 – civile abitazione), in Cagliari via S'Ecca Manna (Lotto 6 – civile abitazione), in Cagliari Largo Carlo Felice (Lotto 7 – locale commerciale), in Cagliari Largo Carlo Felice (Lotto 8 – locale di sgombero), in Pula Località Is Molas (Lotto 9 – villa con giardino), in Pula Località Santa Margherita (Lotto 10 – gruppo di terreni non edificabili), io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo rassegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario. La presente relazione di perizia riguarda l'intero compendio di proprietà della ditta Concordataria.

Cagliari li 09/09/2022

In Fede,  
Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. Gianmarco Pilo

