TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA:

Io sottoscritta geo m. **Daniela Piroddi**, nata a Cagliari il 24 settembre 1973, con studio in Caglia ri, al civico 43 della Vi a Tel Aviv, iscritta all'albo professiona le dei geometri del Collegio della Provincia di Cagliari, in o ttemperanza all'incarico conferitomi dal signor G.E. dottoressa **DONATELLA ARU** all'udienza del 14 novembre 2008, nella causa n° 164/2008 di R. E. prom ossa dal **BANCA DI SASSARI S.p.A. C/ x**

predispongo la presente relazi one al fine di dare risposta ai seguenti quesiti:

1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscriz ioni e trascrizioni relative all'immobile, pignorato effettuate nei venti anni a nteriori al la trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri imm obiliari) **segnalando im mediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (i poteche, pignoramenti, sequestri, domande giudi ziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non deposi tati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili pe r la corretta identi ficazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di cui all'articolo 30 del D.P .R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilasc io di detta documentazione da parte dell'Amministrazione comp etente, della relati va richiesta, **acquisisca,** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risulti dalla documentazio ne in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

2) **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, num ero civico, scala, pi ano, interno, car atteristiche interne ed ester ne, superficie (calpestabi le) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3) **accerti** la conform ità tra la de scrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, in terno, dati catastali attuali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di ril evata difform ità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno m ai identificato l'i mmobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i d ati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'im mobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) **proceda,** ove necessario, ad esegui re le necessarie variazioni per l'aggiornamento del cat asto provvedendo, in caso di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

difformità o mancanza di idonea pl animetria del bene, alla s ua correzione o redazione ed all'ac catastamento delle unità immo - biliari non regolarmente accatastate;

5) **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanisti- comunale

6) **indichi** la conform ità o meno dell a costruzione alle auto- rizzazioni o concessioni amminist rative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In c aso di costruzione realizzata o m o- dificata in violazione della no rmativa urbanistico-edilizia, d e- scriva dettagliatamente la tipologi a degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o si a sanabile in base al co mbinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n° 47 e successi- ve modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; for- nisca le n otizie di cui all'art. 40 della legge 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in partic olare gli estremi della conces- sione/licenza ad edi ficare o del permesso a costruire e del la eventuale concessione/permes so in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

7) **dica** se è possibile vendere i be ni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione proce- dendo (**solo previa autorizzazione del Giudice d ell' esecuzio- ne**) all'identificazione dei nuovi c onfini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia di visibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compitamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n° 1078;

9) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n° 59, convertito in L. 18 maggio1978, n° 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dal-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiali (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo;

12) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

13) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione dei criteri di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

Dall'esame preliminare degli atti di causa ho verificato che l'immobile di cui trattasi nell' atto di pignoramento è descritto come segue:

Terreno in Villaputzu, località Is Gibas – Porto Corallo, di mq. 68.540 distinto al N.C.T. al Foglio 51 mappale 202

in riferimento all'immobile sopra descritto ho rilevato che la documentazione depositata dal creditore procedente è carente essendo mancante il certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie indispensabili per individuare il bene pignorato, per cui come esplicitamente richiesto al punto 1 dei quesiti, ho

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ritenuto necessario procedere ad effettuare le ricerche catastali ed acquisire le mappe censuari e per una corretta individuazione del bene sul posto e ho inviato al Sindaco del Comune di Villaputzu la richiesta per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica con raccomandata A.R. n° 117083105126 spedita l'1 dicembre 2008 dall'Ufficio Postale di Cagliari 13.

A conclusione delle operazioni preliminari su descritte come previsto nel verbale d'udienza e nella convocazione notificata alla signora x, amministratore della società s.r.l. con raccomandata A.R. n° spedita l'1 dicembre 2008 dall'Ufficio Postale di Cagliari 13, alle ore 8,45 del 9 dicembre 2008, presso il mio studio in Cagliari via Tel Aviv, 43 mi sono incontrata con la signora x con la quale preliminarmente ho esaminato la documentazione in mio possesso, quindi accompagnata dalla stessa mi sono recata sul posto, regione Is Gibas - Porto Corallo del Comune di Villaputzu, ed esattamente nel terreno individuato al Foglio 51 mappale 202, dove ho eseguito un'accurata ispezione e scattato una serie di fotografie che riproducono l'attuale stato dei luoghi.

Dalle ricerche effettuate all'U.T.E. di Cagliari sezione Catasto Terreni ho accertato quanto segue:

- nel frazionamento redatto nel 1991, sull'estratto di mappa n° 71346 il terreno in Comune di Villaputzu distinto nel Catasto Terreni al foglio 51 mappale 202 viene indicato con una superficie nominale di Ha. 6.85.41 e con superficie reale di Ha 6.76.51

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quest'ultima viene frazionata nei subalterni a-b-c-d ai quali vengono attribuiti i seguenti numeri definitivi:

al sub. a viene attribuito il mapp. 1162 di	Ha.	1.96.27
al sub. b viene attribuito il mapp. 1163 di	Ha.	4.70.38
al sub. c viene attribuito il mapp. 1164 di	are	4.56
al sub. d viene attribuito il mapp. 1165 di	are	5.30
TOTALE SUPERFICIE FRAZIONATA	Ha.	6.76.51

La differenza tra superficie nominale e superficie reale, produce una perdita di superficie nominale pari a 6.85.40 - 6.76.51 = are 8.89.

- Con frazionamento redatto nel 1998 su estratto di mappa n° 152635 il mappale 1163 viene frazionato nei subalterni a-b ai quali vengono attribuiti i seguenti numeri definitivi:

al sub. a viene attribuito il mapp. 1425 di	Ha	4.69.89
al sub. b viene attribuito il mapp. 1426 di	centiare	41
TOTALE SUPERFICIE FRAZIONATA	Ha	4.70.30

In maniera inspiegabile la superficie frazionata del mappale 1163 è pari a Ha 4.70.30 rispetto alla superficie reale di Ha 4.70.38 attribuitagli con il frazionamento del mappale 202 redatto nel 1991 su estratto di mappa n° 71346, ciò comporta un' ulteriore perdita della superficie di mq. 8.

- Dall'esame dell'estratto di mappa rilasciato dal servizio telematico dell'U.T.E. di Cagliari si rileva che, il mappale 202 non compare essendo stati registrati in sua vece i nuovi mappali derivati dai frazionamenti suriportati, per cui, la nuova

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

individuazione catastale del terreno pignorato nelle mappe censuarie è la seguente:

Comune di Villaputzu foglio 51 mappali 1162 – 1164 – 1165 1425 – 1426.

L'individuazione con i nuovi mappali non è stata ancora acquisita ai terminali dell'U.T.E. per cui, sia nella visura attuale che nella visura storica, l'immobile è ancora censito con foglio 51 mappale 202 di Ha. 6.85.40 e regolarmente intestato a Società a responsabilità limitata xcon sede in x.

Per poter eseguire la corrispondenza tra i nuovi mappali riportati nella cartografia catastale e l' ex mappale 202, non essendo più disponibile all'U.T.E. la cartografia cartacea per poterne estrarre copia, ho fatto richiesta al Comune di Villaputzu di acquisizione della copia dell'estratto di mappa con l'indicazione dell'originario mappale 202.

Nel contempo, ho acquisito anche le copie dei due frazionamenti depositati nel Comune di Villaputzu a norma dell'Art. 18 della legge n° 47 del 28 febbraio 1985.

Dall'esame della cartografia acquisita dal servizio telematico dell'U.T.E. di Cagliari, ho accertato, che i contorni dei mappali 1162-1164-1165-1425-1426 corrispondono al contorno del mappale 202 riprodotto nell'estratto di mappa acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaputzu e corrisponde anche al contorno del mappale 202 riprodotto nel modello 51 del tipo di frazionamento redatto nell'anno 1991 nell'estratto di mappa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n° 71346.

Il 2 gennaio 2009 essendo giorno di apertura al pubblico, mi sono recata all'Ufficio Tecnico del Comune di Villaputzu, per ritirare il certificato di destinazione urbanistica ed acquisire la documentazione della pratica edilizia relativa al progetto approvato per la realizzazione della struttura da realizzare nel tratto di terreno pignorato. In detto ufficio era presente il geom. Corona che dietro il pagamento dei relativi diritti di segreteria mi ha consegnato il certificato di destinazione urbanistica già da tempo da me richiesto, non ha invece soddisfatto la mia richiesta relativa al rilascio di copie della pratica edilizia intestata alla società , in quanto sia il geom. Pisano che il responsabile dell' Ufficio Tecnico ing. Cristian Loi erano assenti per ferie, pertanto lui non era autorizzato a rilasciare alcuna copia anche in virtù di una lettera inviata a detto ufficio dalla signora x che li diffidava di fornire a chiunque qualunque informazione sulla situazione della pratica edilizia di cui trattasi, a questo punto chiedevo di conferire con il segretario comunale per poter far valere le mie ragioni, ma il geom. Corona mi comunicava che anche il segretario comunale era in ferie per cui non poteva soddisfare alcuna delle mie richieste a questo punto ho dovuto desistere in quanto nemmeno il provvedimento del G.E. ha prodotto alcun effetto sulle posizioni del funzionario che in quel giorno era addetto all'Ufficio Tecnico.

Vista la situazione al fine di evitare ulteriori discussioni con rac-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comandata A.R. n° x spedita il 7 gennaio 2009 ho fatto una richiesta formale, al Sindaco del Comune di Villaputzu, per il rilascio della documentazione ritenuta indispensabile per l'espletamento dell'incarico, a tale richiesta ho allegato copia del verbale d'incarico.

Con nota del 20 gennaio 2009, il responsabile dell'Ufficio Tecnico ing. Cristian Loi, mi invitava a presentarmi all'Ufficio Tecnico Comunale alle ore 9,00 del 23 gennaio 2009.

Visti i tempi ristretti contenuti nella comunicazione, per impegni precedentemente assunti non potendo adempire personalmente all'invito ho inviato persona da me delegata a ritirare la documentazione e richiedere tutte le ulteriori informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico, la persona da me delegata si è puntualmente trovata alle ore 9 del 23 gennaio 2009 all'Ufficio Tecnico del Comune di Villaputzu la quale ha potuto conferire con l'ing. Loi e con il geom. Pisano il quale, a fronte della mia richiesta ha rilasciato la seguente documentazione:

- copia della convenzione in data 23 luglio 1992 stipulata dal notaio Massimo Clarkson tra l'Amministrazione Comunale con l'intervento del Commissario Prefettizio del Comune di Villaputzu dott. Nicolò Mrchetti e la signora x intervenuta quale Amministratore Unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata x.;
- copia della polizza assicurativa stipulata dalla RAS con la quale la società x costituisce fideiussione di £.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

240.000.000 (duecentoquarantamilioni) per un periodo di tre anni (dal 23/07/1992 al 23/07/ 1995) a favore del Com une di Villaputzu a garanzia della regol are realizzazione degli oneri di urbanizzazione descritti nell'atto di convenzione;

- copia delle norme di attuazione della zona urbanistica F – insediamenti abitativi di tipo stagionale e tabella dei tipi edilizi;
- copia della tavola 5/a del piano di lottizzazione approvato con delibera del C.C. n° 115 del 29/09/1990;
- copia della tavola dell'elaborat o del pla novolumetrico di cui alla concessione edilizia n° 1666 del 9 novembre 1992
- copia della segnalazione di ini zio lavori ricevuta dal Com une di Villaputzu in data 2 dicembre 1992;
- copia della comunicazione di sospensione dei lavori depositata al comune il 13 gennaio 1995;
- richiesta da parte del co mune di Villaputzu alla Soc. x s.r.l. delle ultim e tre rate deg li oneri di con cessione relativi alla pratica edilizia n° 1666 del 9/11/1992;
- copia dell'ubicazione dei corpi di fabbrica A-B-C riportati nel progetto di variante non approva ta, presentata il 28 agost o 1996 – prot. 2232.

Pr quanto riguarda gli elaborati di progetto relativi alla struttura alberghiera da r ealizzare nel lotto di te rreno di cui trattasi non sono stati rilasciati in quanto t rattasi di elaborati non fot ocopiabili con norm ali macchine fotoc opiatrici con formato A3, si rendeva necessario portare tutti gli elaborati ad una copisteria a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cagliari per eseguire le copie da copia attività questa che il geom. Pisano si è reso disponi bile a far eseguire previa accet tazione da parte m ia del preventivo di spesa e senza alcuna gar anzia di tempi certi per l'espletamento di tale attività.

In considerazione di quanto sopra viste le difficoltà obiettive è stata presa visione dei relativi elaborati di progetto mem orizzando gli elementi significativi e si è rinunc iato all'acquisizione di tali copie anche per il fatto che sa rebbe stato poi i mpossibile riprodurre in maniera chiara ulteri ori copie da copia al fine di poter allegare detti elaborati alla relazione.

Dall'esame della docu mentazione acquisita, ho accertato che la lottizzazione e i rel ativi progetti di cui alla concessione edilizia n° 1666 del 9 novembre 1992, sono finalizzati alla costruzione di un vil laggio alberghiero costit uito da va ri corpi di fabbrica con ampi spazi verdi e di servizio che nel com plesso si estendono sulla complessiva superficie di 67.651 mq.

Di detta superficie com plessiva, m q. 17228 erano destinati a spazi pubblici attrezzati per parco e mq. 3385 destinati a viabilità e parcheggi pubblici da cedere gratuitam ente al Com une di Villaputzu entra 30 giorni dalla da ta in cui ne avrebbe fatto richiesta.

Dall'esame della tavola intestat a planovolumetrico del proget to di cui alla Concessione Edilizia n° 1666 del 9 novembre 1992 oltre alla posizione dei vari corpi di fabbri ca si rilevano anche la consistenza, le destinazioni deg li am bienti, le superfici e i volu-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mi di ciascun elemento che costituisce il relativo corpo di fabbrica, i dati su richiamati sono come in appresso specificati:

CORPO ALBERGHIERO - A

CONSISTENZA:

camere doppie	n°	10	piano terra	-	piano alto	10
suites	n°	24	piano terra	11	piano alto	13
suites disabili	n°	2	piano terra	2	piano alto	-
deposito bianch.	n°	1	piano terra	1	piano alto	-
sgombero	n°	1	piano interrato	1		

SUPERFICI E CUBATURE:

Piano	Destinazione	n°	mq.	H	mc. fuori terra	mc. totali
Interrato	sgombero		1.423,89	2,40	----------	3.417,34
Terra	corpi modulari	14	725,76	3,30	2.395,40	2.395,40
Primo	corpi modulari	18	933,12	2,90	2.706,30	2.706,30
TOTALE CORPO - A			**3.082,77**		**5.101,70**	**8.519,04**

CORPO ALBERGHIERO - B

CONSISTENZA:

camere doppie	n°	10	piano terra	-	piano alto	10
suites	n°	24	piano terra	11	piano alto	13
suites disabili	n°	2	piano terra	2	piano alto	-
deposito bianch.	n°	1	piano terra	1	piano alto	-
supporto terza età	n°	1	piano interrato	1		

SUPERFICI E CUBATURE:

Piano	Destinazione	n°	mq.	H	mc. fuori terra	mc. totali
Interrato	supp. terza età	1	532,77	3,50	----------	1.864,70

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Terra	corpi modulari	14	725,76	3,30	2.395,40	2.395,40
Primo	corpi modulari	18	933,12	2,90	2.706,30	2.706,30
TOTALE CORPO - B			**2.191,65**		**5.101,70**	**6.966,40**

CORPO ALBERGHIERO - C

CONSISTENZA:

camere doppie	n°	10	piano terra	-	piano alto	10
suites	n°	24	piano terra	11	piano alto	13
suites disabili	n°	2	piano terra	2	piano alto	-
deposito bianch.	n°	1	piano terra	1	piano alto	-
sgombero	n°	1	piano interrato	1		

SUPERFICI E CUBATURE:

Piano	Destinazione	n°	mq.	H	mc. fuori terra	mc. totali
Interrato	sgombero		1.423,89	2,40	----------	3.417,34
Terra	corpi modulari	14	725,76	3,30	2.395,40	2.395,40
Primo	corpi modulari	18	933,12	2,90	2.706,30	2.706,30
TOTALE CORPO - C			**3.082,77**		**5.101,70**	**8.519,04**

CORPO PERSONALE E SERVIZI:

CONSISTENZA:

camere doppie	piano terra	n°	6
servizi – docce – spogliatoi,	piano terra corpi modulari	n°	2

SUPERFICI E CUBATURE:

Piano	Destinazione	n°	mq.	H	mc. fuori terra	mc. totali
Terra	corpi modulari	5	259,20	3,30	855,50	855,50

CENTRO SERVIZI:

CONSISTENZA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

discoteca, locali di sgombero				piano interrato
pianobar, hall, commerciali, guardia medica,				
cucina, bar, ristorante, wc				piano terra
abitazione custode, uffici, ristorante				piano primo
SUPERFICI E CUBATURE:				
Piano interrato:				
Destinazione	mq.	H	mc. fuori terra	mc. totali
Discoteca	372,06	3,50		1.302,21
Sgombero 1	141,02	2,40		338,45
Sgombero 2	82,11	2,40		197,06
Sgombero 3	233,24	2,40		559,77
Sgombero 4	180,40	2,40		432,96
TOTALE	**1.008,83**			**2.830,45**
Piano terra				
Destinazione	mq.	H	mc. fuori terra	mc. totali
Piano bar	193,94	4,10	975,15	795,15
Hall	135,23	4,10	554,44	544,44
Commerciale 1	78,78	4,10	323,00	323,00
Commerciale 2	83,45	4,10	342,15	342,15
Guardia medica	115,05	4,10	471,71	471,71
K-bar-ristorante-wc	343,36	4,10	1.407,78	1.407,78
TOTALE	**949,81**		**3.894,23**	**3.894,23**
PIANO PRIMO				
Destinazione	mq.	H	mc. fuori terra	mc. totali
Abitazione custode	110.25	3,50	385,88	385,88

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Abitazione personale	63,11	3,50	220,89	220,89
Abitazione personale	68,11	3,50	238,39	238,39
Uffici	53,84	3,50	188,44	188,44
Uffici	57,20	3,50	200,20	200,20
Sala ristorante	236,26	3,50	826,90	826,90
TOTALE	**588,77**		**2.060,70**	**2.060,70**

Destinazione	mq.	H	mc. fuori terra	mc. totali
Gelateria	116,92	3,00	350,76	350,76

Destinazione	mq.	mc. attività	volume tecnico	mc. totali
Centro servizi	2.547,41	7.257,14	1.528,24	8.785,38

R I E P I L O G O

Descrizione	mq.	mc. attività	volume tecnico	mc. totali
Corpo A	3.082,77	5.101,70	3.417,34	8.519,04
Corpo B	2.191,65	6.966,40	======	6.966,40
Corpo C	3.082,77	5.101,70	3.417,34	8.519,04
Centro servizi	2.547,41	7.257,14	1.528,24	8.785,38
Personale	259,20	855,50	======	855,50
Gelateria	116,92	350,76	======	350,76
TOTALE	**11.280,72**	**25.633,20**	**8.362,92**	**33.996,12**

I dati su riportati sono stati estrapolati dalle tabelle riportate nella tavola denominata planovolumetrico nella quale relativamente al totale generale sono stati riportati i seguenti dati:

mq. 11.280,72 mc. in cub. 25.633, 20 mc. 34.025, 36

con una differenza di +29,24 mc. della volumetria totale.

Dall'esame dello stato dei luoghi ho accertato che il terreno pi-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

gnorato è ubicato nella zona di interesse turistico ed esattamente lungo la costa di Porto Corallo del Comune di Villaputzu in cui sorgono insediamenti di tipo prevalentemente stagionale, dove l'utilizzazione del territorio avviene di norma mediante formazione dei Piani regolatori particolareggiati.

Il terreno ricade all'interno del comparto di attuazione c sud, comprendente il colle di Gibas, la torre di Porto corallo, il campo comunale per i camper e le aree alloidali dal nuovo canale fino al limite sud dove è vigente la tabella dei Tipi edilizi allegata al certificato di destinazione urbanistica.

Ho accertato inoltre che tale terreno fa parte del Piano di Lottizzazione della Soc. xx finalizzato alla realizzazione del complesso alberghiero xx, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 115 del 29 settembre 1990 la cui convenzione come già detto è stata stipulata dal Notaio dottor Massimo Clarkson il 17 luglio 1992 con repertorio n° 28594.

Al momento del sopralluogo ho accertato inoltre la presenza di un cancello in ferro chiuso con lucchetto, una recinzione che delimita l'intera proprietà, detta recinzione è costituita da una base di calcestruzzo, paletti di sostegno in ferro e rete metallica con maglie romboidali del tipo campo sportivo.

Nel periodo di vigenza della Concessione Edilizia n° 1666 de 9 novembre 1992 e come risulta dalla comunicazione di inizio dei lavori in data 25 novembre 1992 protocollata al n° 008778 del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2 dicembre 1992 dall'Ufficio del Comune di Villaputzu, sono stati eseguiti gli scavi per la realizzazione di due corpi del complesso alberghiero e parte degli scavi per la realizzazione del centro servizi, è stato inoltre realizzato un intero corpo interrato del complesso alberghiero costituito interamente da strutture in cemento armato completo del solaio costituente copertura del piano interrato e piano di calpestio del piano terra.

Per eseguire alcune verifiche operando dall'esterno della proprietà alla fine del mese di febbraio accompagnata dal mio collaboratore mi sono recata nuovamente sul posto ed ho acquisito quegli elementi che non ho potuto rilevare nella fase del primo sopralluogo per la mancanza della documentazione di riscontro.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione che avrebbe dovuto realizzare la società xx. nei termini imposti dalla convenzione ho potuto accertare che, in effetti, non è stata realizzata alcuna delle opere previste.

Il medesimo terreno ricade inoltre in parte all'interno della fascia di rispetto dei 300 mt dallo stagno Sa Praia, in parte nella zona delimitata dagli spazi pubblici esistenti e convenzionati, in parte all'interno della fascia di rispetto del Monumento archeologico detto Castello di Gibas – Casa Mangianti e alla Casa della miniera di Gibas; ricade inoltre nell'area bellezze naturali di cui al Decreto Ministeriale P.I. del 22 luglio 1977 ai sensi della legge n° 1497 del 1939 e ss.mm.ii. (D.Lgs n° 42/2004).

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica risulta che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

il terreno in Comune di Villaputzu distinto nel Catasto Terreni al foglio 51 mappale 202 ricade nella zona urbanistica **F** destinata a insediamenti abitativi di tipo stagionale, definita **F**gi dove le zone di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale, indivi duate lungo la costa di Porto Corallo dove l'utilizzazione avviene di nor ma mediante formazione dei piani regolatori particolareggiati.

Nonostante nel certificato di destinazione urbanisti ca si dia atto che detto mappale fa parte del Pi ano di Lottizzazione della Soc. x. finalizzato alla realizzazione del complesso alberghiero x, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 115 del 29 settembre 1990, la cui convenzione è stata stipulata il 27 lugl io 1992 con repertorio n° 28594 vengono fatte salve le prescrizioni di cui alle norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, L.R. 25/11/2008 n° 8, e in particolare l'art. 15 co mma 3° approvato con delibera di G.R. n° 36/7 del 5 settem bre 2006 e i vincoli di cui alla L.R. 22/12/1989 n° 45 e alla normativa vigente in materia.

Nella tabella allegata al certificato di destinazione urbanist ica sotto la voce x sono ripor tati tutti gli elementi relativi all'edificabilità del mappale 202.

Dall'esame della relazione intr oduttiva al Piano Paesaggistico Regionale, nella parte delle cons iderazioni generali, si rileva chiaramente che con detto piano si intende invertire la tendenza dell'insediamento costiero sia di ti po ricettivo-alberghiero che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nelle forme di residenza turistica, trasferendo queste attività verso i centri abitati situati nella fascia costiera attraverso la valorizzazione dei centri storici, delle tradizioni culturali e agro alimentari a servizio del turismo per cui si prevede il superamento della destinazione urbanistica delle zone **F** che le definisce ex zone **F**, di sviluppo turistico.

Il comma 3 dell'art. 15 testualmente recita:

'E importante sottolineare che, mentre per il piano particolareggiato il periodo entro il quale gli interventi possono essere realizzati è, per legge fissato in dieci anni, trascorsi i quali lo stesso decade nelle parti rimaste inattuate, per le lottizzazioni tale periodo è strettamente legato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, nel senso che in convenzione può essere assegnato al lottizzante un termine più breve per la realizzazione delle opere, trascorso il quale il piano di lottizzazione decade e pertanto diventa inefficace nelle parti incompiute, con la conseguenza che il Comune può liberamente determinare per le stesse parti una diversa disciplina urbanistica senza la necessità di particolari motivazioni in relazione alle legittime aspettative dei proprietari delle aree interessate, …… omissis'

A tutto il 16 dicembre 2008, data di compilazione del certificato di destinazione urbanistica che si allega alla presente relazione, il Comune di Villaputzu non ha apportato alcuna modifica di destinazione urbanistica al tratto di terreno distinto dal mappale 202 il quale conserva la destinazione di zona **F** – Insediamenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

abitativi di tipo stagionale e denominazione **F**gi.

Il punto C dell'articolo 13 della L.R. 22/12/1989 n° 45 titolato tutela delle fasce costiere, norme di salvaguardia, testualm ente recita:

'sono fatte salve le opere di ur banizzazione e di servizio pubblico o comunque di prem inente in teresse pubblico. Sono altresì fatte salve le opere alberghiere ri cettive così com e definite ne lla legge regionale 14 ma ggio 1984, n° 22, purché ricadenti oltre la fascia dei 150 m etri dal mare, e previo nulla – osta della Giunta regionale ed autorizzazione di cui all'articolo 7 della legge 29 giugno 1939, n° 1497.'

In consi derazione di quanto sopra è emerso che il responsabi le dell'Ufficio Tecnico del Co mune di Villaputzu ritie ne vincolanti le norm e su indicate indipend entemente dalle cause che hanno prodotto la situazione di fermo amministrativo di tutte le opere a causa del mancato rinnovo della convenzione e delle relative concessione.

Infatti secondo i tecnici comunali le cause che hanno prodotto tale situazione è da addebitare esclusivamente alla società che ha sottovalutato i vincol i imposti dalla convenzione ed in particolare quelli relativi ai tem pi di esecuzione delle opere di urbanizzazione ed inoltre non ha provveduto al regolare versamento degli oneri di concessione dovuti per la pratica edilizia n° 1666 del 9 novem bre 1992 e ri chiesti con nota in data 8 giugno 2000 prot. 5760.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In conseguenza di quanto sopra secondo i tecnici comunali la società xx dovrebbe procede a ripristinare lo stato dei luoghi per riportarli allo stato originario, per cui dovrebbe ricolmare tutti gli scavi effettuati previa la demolizione delle strutture dalla stessa eseguiti in riferimento a lla parte strutturale in cemen to armato del corpo di fabbrica ch e secondo l'amministratrice della società xx è il corpo C, secondo il parere del geom. Pisano si tratta invece del corpo B riprodot to nella variante non approvata e richiesta in data 28 agosto 1996 prot. n° 2232.

Dall'esame della documentazione consegnata dal tecnico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villaputzu si rileva quanto in appresso specificato:

All'Art. 6 della convenzione stipulata dal notaio Massimo Clarkson in data 23 luglio 1992, repertorio n° 28594, volume 10580 il lottizzante si obbliga ad eseguire quanto riportato nell' articolo 3 (cessione al Comune delle aree a titolo gratuito) e nell'articolo 4 (opere di urbanizzazione primaria) nel ter mine di 10 anni dall a data della convenzione);

All'Art. 12 in relazione al dis posto del paragrafo 4 – 5° comma della Legge 6 agosto 1967 n° 765, al fine di garantire le obbligazioni assunte in data 23 lug lio 1992 il lottizzante ha costituito polizza fidejussoria della Riunion e Adriatica di Sicurtà n° 31181058 fino alla concorrenza di £ 240.000.000, con validità dal 23 luglio 1992 alle ore 24 del 23 luglio 1995, non risulta che tale per tale polizza siano state pagate le rate successive.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lottizzante inoltre si obbliga a integrare il valore della fidejussione nel caso in cui apparisse insufficiente per effetto dell'eventuale aumento dei costi per la mano d'opera, dei materiali, e nel caso la medesima venisse utilizzata in tutto o in parte in caso di inadempienza.

In riferimento alla concessione n° 1666 del 9 novembre1992 la titolare signora x con comunicazione registrata dal comune di Villaputzu con protocollo n° 008778 del 2 dicembre 1992 comunica che i lavori relativi alla costruzione del complesso turistico alberghiero in loc. Is Gibas (Porto Corallo) sono iniziati il 25 novembre 1992, nella stessa comunicazione l'architetto Massimo Pisu dichiara di accettare l'incarico per la direzione dei lavori.

Con informativa registrata dal Comune di Villaputzu con protocollo n° 000328 del 13 gennaio 1995, il direttore dei lavori comunica che i lavori di costruzione del villaggio alberghiero xx in località Porto Corallo – Concessione n° 1666 del 2 novembre 1992 sono stati sospesi a far data dal mese di settembre 1994, in attesa dell' approvazione da parte della sovraintendenza della tutela al paesaggio della variante che si è resa necessaria.

Con comunicazione dell'8 giugno 2000 prot. n° 5760 il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale informa la soc. xx s.r.l. che risultavano da corrispondere gli oneri di concessione scaduti e calcolati in base agli articoli 5 e 6 della L 10/77 che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

complessivamente ammontano a £ 280.523.953 ai quali ai sensi dell'art. 3 della L. 47/85 va applicato un aumento del 100% per sanzioni (£ 280.523.953), oltre gli interessi di legge.

Per cui sulla base delle scadenze indicate nella comunicazione gli importi originari dovuti sono come in appresso specificati:

Rata n° 2 scaduta l'8/11/1993

- 15% oneri art. 5 L. 10/77	= £	5.805.875
- 25% oneri art. 6 L. 10/77	= £	87.057.012
Totale	= £	92.862.887

£ 92.862.887 pari a Euro 47.959,68

Rata n° 3 scaduta l'8/11/1994

- 15% oneri art. 5 L. 10/77	= £	5.805.875
- 25% oneri art. 6 L. 10/77	= £	87.057.012
Totale	= £	92.862.887

£ 92.862.887 pari a Euro 47.959,68

Rata n° 4 scaduta l'8/11/1995

- 20% oneri art. 5 L. 10/77	= £	7.741.165
- 25% oneri art. 6 L. 10/77	= £	87.057.012
Totale	= £	94.798.179

£ 94.798.179 pari a Euro 48.959,17

l'importo complessivo degli oneri aumentati delle sanzioni e degli interessi di legge sono come in appresso specificati:

Interessi 2° rata dall'8/11/93 al 31/12/96

Tasso 10% per giorni 1148

Euro 47.959,68x10% = 4.795,97:365 = 13,14x1148 = Euro 15.084,72

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Interessi 3° rata dall'8/11/94 al 31/12/96

Tasso 10% per giorni 783

Euro 47.959,68x10% = 4.795,97:365 = 13,14x783 = Euro 10.288,62

Interessi 4° rata dall'8/11/95 al 31/12/96

Tasso 10% per giorni 418

Euro 48.959,17x10% = 4.895,91:365 = 13,41x418 = Euro 5.605,38

Sommatoria della 2° - 3° e 4° rata:

Euro 47.959,68+47.959,68+48.959,17 = Euro 144.878,53

Interessi dall'1/01/1997 al 31/12/1998

Tasso 5% giorni 730

Euro 144.878,53x5% = 7.243,93:365 = 19,846x730 = Euro 14.487,58

Interessi dall'1/01/1999 al 31/12/2000

Tasso 2,5% giorni 730

Euro 144.878,53x2,5% = 3.621,96:365 = 9,923x730= Euro 7.243,79

Interessi dall'1/01/2001 al 31/12/2001

Tasso 3,5% giorni 365

Euro 144.878,53x3,5% = Euro 5.070,75

Interessi dall'1/01/2002 al 31/12/2003

Tasso 3% giorni 730

Euro 144.878,53x3% = 4346,36:365 = 11,908x730 = Euro 8.692,84

Interessi dall'1/01/2004 al 31/12/2007

Tasso 2,5% giorni 1460

Euro 144.878,53x2,5% =3.621,96:365=9,923x1460= Euro 14.487,58

Interessi dall'1/01/2008 al 31/12/2008

Tasso 3% giorni 365

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Euro 144.878,53x3%	= Euro	4.346,36
Totale interessi al 31/12/2008	= Euro	85.307,53

CALCOLO COMPLESSIVO DEGLI ONERI DOVUTI al 31/12/2008:

2°-3°-4° rata oneri di urbanizzazione Art 5 e 6 L.10/77	= Euro	144.878,53
Sanzioni 100%ai sensi dell'art. 3 della L. 47/85	= Euro	144.878,53
Interessi al 31/12/2008	= Euro	85.307,62
TOTALE ONERI DA VERSARE	**Euro**	**375.064,68**

Dall'attento esame della documentazione acquisita e ampiamente illustrata devo, dire che senza alcun dubbio emergono delle inadempienze da parte della società xx. in ordine alla mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione e al versamento degli oneri di cui alla seconda, terza e quarta rata come indicate nella comunicazione del Comune di Villaputzu prot. 5760 del l'8 giugno 2000, ma emergono anche delle carenze nell'applicazione delle norme da parte dell'amministrazione del Comune di Villapuzu che possono essere sintetizzate nel modo seguente:

Non ha applicato il 5° comma dell' art. 3 (ritardo od omesso versamento del contributo afferente alla concessione) della Legge 28 febbraio 1985 n° 47 che testualmente recita:

'decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del secondo comma il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 16 della presente legge.'

L'articolo16 (riscossione) della Legge 28 febbraio 1985 n° 47

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

testualmente recita:

'I contributi, le sanzioni e le sp ese di cui alla legge 28 gennai o 1977, n° 10 e alla presente le gge vengono riscossi con ingiunzione emessa dal sindaco a norma degli articoli 2 e seguenti del testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con regio decreto 14 aprile 1910, n° 639.'

Per quanto riguarda la realizzazi one delle opere di urbanizzazione all'art. 6 della convenzione si stabilisce che dette opere devono essere realizzat e nel ter mine di dieci anni, per un puntuale adempimento all'art 12 viene previs ta la costituzione di una garanzia fidejussoria per l'im porto di £. 240.000.000, polizza ch e come già detto è stata regolarment e stipulata dalla soc. xx a favore del Comune di Villaputzu per la durata di tre anni con il pagamento alla firma di £. 4.800. 000 e con rate successive di £ 1.600.000 a riprova del pagamento delle rate successive il tecnico del Comune di Villaputzu non mi ha fornito alcuna documentazione, comunque anche in questo caso penso che si sia veri fi-cata una carenza in quanto il Comune non ha utilizzato l'importo della garanzia per dar corso alla realizzazione delle opere di urbanizzazione come previsto in convenzione.

Sulla base di quanto sopra rite ngo che attribuire tutte le responsabilità alla società xx per le inadempienze riscontrate sia alquanto riduttivo, per cui lim itarsi ad applicare delle norm e riduttive come i nuovi piani pa esaggistici del 2006 senza esam i-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nare a fondo tutta l a situazione anche in considerazione che la lottizzazione è stat a approvata con deliberazione d el Consiglio Comunale n° 115 de l 29 settem bre 1990 e la cui convenzione è stata stipulata il 27 luglio 1992 Rep. n° 28594 e che per la realizzazione del complesso alberghiero è stata rilasciata la concessione n° 1666 del 9 novem bre 1992 ed in ultimo che i terreni di cui alla lottizzazione più volte m enzionata secondo il Piano Urbanistico Comunale ricade ancora in zona **F** sotto zona **F**gi anche se in appendi ce al certificato di destinazione urbanisti ca vengono fatte salve le norme del Piano Paesaggistico Regionale.

Non appare neppure giustificata una eventuale richiesta di demolizione della parte di strutt ura realizzata e della rimessa in pristino dello stato dei luoghi i n quan to le opere secondo il tecnico comunale sono state rea lizzate sulla base di progett o di variante non approvato, a tale proposit o vi è da dire che le opere in c.a. e gli scavi sono stati realizzati in vigenza della concessione edilizia n° 1666 del 9 novem bre 1992, per quanto riguarda invece la variante non approvata vi è da di re che l 'art. 15 della Legge n° 47 del 28 febbraio 1985 disciplina l'approvazione delle varianti in corso d'opera ed in particolare il coma 3 testualmente recita:

'L' approvazione della variante deve com unque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.'

Il quarto comma testualmente recita:

'La mancata richies ta di approvazione delle varianti di cui al presente articolo non co mporta l'applicazione delle norme previ-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ste dall'art. 17 della Legge 28 ge nnaio 1977, n° 10, come m odificato dall'art. 20 della presente legge.'

Per quanto riguarda i l Piano Paes aggistico Regionale attualmente vigente vi è da dire che pone forti limitazioni all'edificabilità dei suoli con norme più stringenti per i terreni ricadenti nei pressi delle coste e prevede il superamento delle zone **F** che, in effetti, vengono declassate a zone agricole, a tale proposito vi è da dire che il nuovo governatore del la Regione Sardegna xx-

x, ha destinato un c apitolo del suo programma alla pianificazione urbanistica territoriale, con particolare riferimento alla revisione dell'apparato norm ativo del Piano Paesaggistico Regionale, per cui all'attualità diventa m olto difficoltosa la valutazione di terreni con le caratteristiche di quello in esame.

Se la valutazione viene espressa considerando le pregiudizi ali paventate dal tecnico com unale il valore del mappale 202 è irrisorio in quanto tale terreno, da l Piano Paesaggistico Regionale viene, in effetti, declassato a zona agricola, ulteriormente in gran parte vincolata dall'attuale vege tazione 'macchia mediterran ea', per cui non ha neppure alcun utilizzo pratico ai fini agricoli, contrariamente se con la revisione del Piano Paesaggistico Regionale come si prevede a questo te rreno viene riconosci uta la destinazione urbanistica originaria anche perché da considerarsi come lotto compromesso, a seguito dei lavori eseguiti in vigenza di validità della concessione Edilizia più volte richiamata, il valore di questo terreno aumenta in maniera esponenziale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto concerne le riserve espresse dai tecnici comunali sulla possibilità di autorizzare la prosecuzione dei lavori di costruzione della struttura alberghiera, per la quale sono state regolarmente rilasciate le relative autorizzazioni, sono da considerarsi prudenziali e quindi giustificate anche dalla difficoltà di interpretare le norme esistenti e per il fatto che nel periodo di riferimento nel Consiglio Regionale era in discussione il Piano Urbanistico Regionale che avrebbe dovuto recepire anche le norme del nuovo Piano Paesaggistico Regionale, e come è noto proprio a causa della mancata approvazione del Piano Urbanistico Regionale si è verificata la crisi con le dimissioni del Governatore Renato Soru non rieletto nella successiva tornata elettorale.

D'altronde in riferimento a questa questione il Sindaco del Comune di Villaputzu non ha assunto alcuna posizione che potesse pregiudicare definitivamente la prosecuzione delle attività edilizie nei terreni di cui trattasi, infatti nel certificato di destinazione urbanistica viene dato atto che per il mappale suddetto (mapp. 202) non è stata emessa l'ordinanza prevista dall'art. 18 della Legge Regionale 11/10/1985, n° 23.

Sulla base di quanto illustrato al terreno originariamente distinto nel Catasto Terreni del Comune di Villaputzu al Foglio 51 mappale 202 della superficie nominale di Ha 6.85.40 e della superficie reale di Ha. 6.76.51 allo stato attuale viene attribuito prudenzialmente un valore complessivo di Euro **2.400.000,00**, comprendendo tale valore tutte le opere finora eseguite e consistenti,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nella recinzione di tutti i confini eseguita con base in calcestruzzo, pali in ferro e rete metallica zincata del tipo campo sportivo a maglie romboidali, i movimenti di terra, l'esecuzione degli scavi per la realizzazione dei vari corp i di fabbrica interrati e le strutture in cemento armato del già menzionato corpo del fabbricato realizzato come viene evidenziato nella ripresa satellitare allegata alla presente relazione.

Il suddetto valore è stato espre sso tenendo nella giusta considerazione il periodo t ransitorio della normativa regionale che all' attualità a causa dello stato di congelamento non lascia margini per interpretarla sia in m aniera negativa o positiva, quindi detto valore potrà subire delle sensibili variazioni a seconda dell'evoluzione legislativa in merito che porrà in essere il nuovo Governatore della Regione Sardegna.

Con atto del dottor Massimo Clarkson in data 15 aprile 1993 repertorio 30071, trascritto alla Conservatoria dei Registri Im mobiliari di Cagliari il 21 aprile 1993, Cas. n° 9787, Art. 7226, dalla soc. xx è stato co stituito per la durata di 20 anni il vincolo di destinazione turi stico alberghiera, a fav ore della Regione Autonoma della Sardegna.

Relativamente al terreno pignorat o in Com une di Villaputzu distinto al Foglio 51 mappale 202 di Ha. 6.85.40, secondo quanto riportato nella relazione notaril e redatta dal dottor Antonio G arau sono state formalizzat e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari le seguenti formalità contro la Soc. xx

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

s.r.l.:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- per atto ricevuto dal Notaio Massimo Clarkson in data 15 aprile 1993 e tra scritto il 21 aprile 1993, casella n° 9787, art. 7226 è stato costituito per la durata di 20 anni il vincolo di destinazione turistico alberghiera, a favore della Regione Aut onoma della Sardegna.

- dalla trascrizione del 7 aprile 2008, cas. n° 12342, art. 8357, risulta il verbale di pignoramento immobiliare del 14 marzo 2008 n° 434/2008 – a favore della Banca di Sassari S.p.A..

ISCRIZIONI CONTRO:

- ipoteca volontaria di £ 7.092.240.000, iscritta in data 21 aprile 1993, casella n° 9786, articol o n° 1344 a favore della Banca Popolare di Sassari – Società Cooperativa a.r.l., in forza di contratto di m utuo ricevuto in data 15 aprile 1993 n° 30071 dal notaio dottor Massimo Clarkson;
- ipoteca giudiziale di Euro 100.000,00, isc ritta in data 10 marzo 2004, casella n° 8961, articolo n° 1322, a favore di xx xx– via xx- in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tr ibunale di Cagliari in data 8 marzo 2004 n° 740/2004.

Concludo questa disam ina, spera ndo di avere illustrato chiaramente la s ituazione reale di fatto, resto a disposizione del signor G.E. per tutti quei chiarimenti che si rendessero necessari.

Cagliari, 18 aprile 2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il tecnico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009