

# TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Schirru Nicoletta, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Lotto Unico .....	3
Precisazioni .....	3
Provenienze Ventennali .....	3
Formalità pregiudizievoli .....	4
Descrizione .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Dati Catastali .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	15
Composizione lotto .....	18
Titolarità .....	18
Stato di occupazione .....	18
Servitù, censo, livello, usi civici .....	18
Stima / Formazione lotti .....	18
Riepilogo bando d'asta .....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2020 del R.G.E. ....	26
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.140.003,60</b> .....	26



## INCARICO

All'udienza del 31/03/2023, il sottoscritto Ing. Schirru Nicoletta, con studio in Via Cesare Cabras, 98 - 09042 - Monserrato (CA), email nicoletta.schirru@gmail.com, PEC nicoletta.schirru@ingpec.eu, Tel. 347 4067769, Fax 070 5849009, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pula (CA) - VIA PIANETA VENERE 5 (Coord. Geografiche: 38.97155083431113, 8.979844503385033)

## LOTTO UNICO

### PRECISAZIONI

Si evidenzia che nella documentazione depositata in fascicolo non è presente il Certificato di Stato civile e il Certificato di residenza dell'esecutato, acquisiti in fase peritale.

Si è provveduto dunque alla richiesta della documentazione mancante agli Uffici competenti (si veda ALLEGATO 6), richiesta cumulativa del 16.11.2023, protocollo Comune di Pula, Città Metropolitana di Cagliari n. 32949 del 20/11/2023.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/2001 al 28/09/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BARTOLI ERCOLE	12/09/2001	87869	
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CAGLIARI	13/09/2001	34867	26394
		Registrazione			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con riferimento alla Nota di trascrizione dell'atto di compravendita RG34867, RP26394 DEL 13/09/2001 "LA VENDITA E' STATA FATTA ED ACCETTATA PER LA SOMMA DI LIRE 180.000.000 DI CUI LIRE 5.000.000 PAGATO MENTRE LA RESTANTE SOMMA DI LIRE 175.000.000 VERRANNO VERSATI DALLA PARTE ACQUIRENTE ALLA PARTE VENDITRICE ENTRO 25 GIORNI A MEZZO UTILIZZO DEL NETTO RICAPO DEL CONTRATTO DI MUTUO BANCARIO IN DATA 12 SETTEMBRE 2001 CON REP.87869"

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 04/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

Iscritto a CAGLIARI il 13/09/2001

Reg. gen. 34868 - Reg. part. 3830

Quota: 1/1

Importo: € 232.410,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 116.200,00

Spese: € 116.200,00

Percentuale interessi: 6,12 %

Rogante: BARTOLI ERCOLE

Data: 12/09/2001

N° repertorio: 87870



Note: Gli importi indicati nell'atto sono espressi in lire. "LE PARTI PRENDONO ATTO CHE L'INTRODUZIONE DELL' EURO COME MONETA COSIDETTA "SCRITTURALE" A PARTIRE DAL PRIMO GENNAIO 1999 IN QUANTO DESTINATA A SOSTITUIRE LA MONETA ATTUALE ESPRESSA IN LIRE A PARTIRE DAL 1.3.2002, NON MODIFICHERA I TERMINI DEL PRESENTE CONTRATTO DI MUTUO, PER IL PRINCIPIO DI CONTINUITA STABILITO IN SEDE COMUNITARIA, NON POTRA COSTITUIRE IN NESSUN CASO, MOTIVO DI RISOLUZIONE UNILATERALE DEL CONTRATTO STESSO, NE POTRA INCIDERE SUL TASSO DI INTERESSE PATTUTO CHE RIMARRA IDENTICO ANCHE IN EURO."

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a CAGLIARI il 18/08/2021

Reg. gen. 27967 - Reg. part. 3878

Quota: 1/1

Importo: € 232.405,60

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 116.202,80

Rogante: BARTOLI ERCOLE

Data: 12/09/2001

N° repertorio: 87870



Note: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (IL "CESSIONARIO"), UNA SOCIETA' PER AZIONI CON SEDE LEGALE IN NAPOLI, CODICE FISCALE, PARTITA IVA E NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI NAPOLI N. 05828330638, COMUNICA DI AVER SOTTOSCRITTO IN DATA 15 DICEMBRE 2019 UN CONTRATTO DI CESSIONE CON BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA UNA BANCA OPERANTE CON LA FORMA GIURIDICA DI UNA SOCIETA' PER AZIONI, CON SEDE LEGALE IN GENOVA, VIA CASSA DI RISPARMIO 15, CODICE FISCALE E ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI GENOVA N. 03285880104, BANCA MONTE LUCCA S.P.A. CODICE FISCALE, PARTITA IVA E NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI LUCCA N. 01459540462 APPARTENENTE AL GRUPPO BANCARIO BANCA CARIGE, ISCRITTO ALL'ALBO DEI GRUPPI BANCARI, ADERENTE AL FONDO INTERBANCARIO DI TUTELA DEI DEPOSITI E AL FONDO NAZIONALE DI GARANZIA, E BANCA CESARE PONTI S.P.A. CODICE FISCALE, PARTITA IVA E NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI LUCCA N. 07051880966, AI SENSI DEL QUALE I CEDENTI HANNO CEDUTO AL CESSIONARIO PRO SOLUTO ED IN BLOCCO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ARTICOLO 58 TUB, CON EFFICACIA ECONOMICA DAL 1 LUGLIO 2019, UN PORTAFOGLIO DI CONTRATTI (I "CONTRATTI") E CREDITI (I "CREDITI" E, CONGIUNTAMENTE AI CONTRATTI, I "RAPPORTI").

#### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAGLIARI il 08/05/2020

Reg. gen. 9968 - Reg. part. 7367

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 22/11/2019 A [REDACTED] CON IL QUALE SI INTIMAVA AGLI STESSI DI PAGARE NEL TERMINE DI DIECI GIORNI DALLA NOTIFICA, AL COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 68.608,69 OLTRE IN TERESSI E SPESE.

#### Oneri di cancellazione

L'IPOTECA IN RINNOVAZIONE HA DATA 12/09/2001 E DATA DI ISCRIZIONE 18/08/2021.

## DESCRIZIONE

### CONFINI

Il bene oggetto di perizia (situato all'interno di un'area a verde) è identificato nel Comune di Pula al Foglio 53, Particella 322 Subalterno 1 del NCEU. E' una villa indipendente in un'area con recinzione in muratura e area cortilizia a verde circostante il bene per tutti i quattro lati. Il bene è disposto sull'asse Nord Est-Sud Ovest; il bene oggetto di perizia confina a Nord Est con la Strada del Pianeta Venere, a Ovest con la Particella 156 e a Sud con la Particella 388 e a Est con la Particella 127, a Sud Est con la Particella 395.

Il bene si sviluppa per due piani fuori terra pur articolandosi nel suo interno con diversi lievi cambi di quota.

L'ingresso al bene oggetto di perizia (ingresso carrabile e pedonale) è dalla Strada Pianeta Venere.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,64 mq	110,08 mq	1	110,08 mq	2,88 m	TERRA
Abitazione	46,75 mq	62,10 mq	1	62,10 mq	2,92 m	PRIMO
Giardino	807,60 mq	1021,80 mq	0,18	183,92 mq	0,00 m	
Patio con pergolato	33,90 mq	33,90 mq	0,15	5,08 mq	0,00 m	
Camminamento scoperto esterno a livello	58,20 mq	58,20 mq	0,15	8,73 mq	0,00 m	
Pergolato ingresso	6,68 mq	6,68 mq	0,15	1,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>370,91 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>370,91 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è suddivisibile comodamente in natura in quanto richiede consistenti opere di adattamento strutturali per la suddivisione in diverse unità abitative.

Il bene oggetto di perizia presenta un'ampia zona esterna adibita a patio con pergolato di circa 40 mq (allo stato di rilievo il pergolato era smontato nelle sue parti e in fase di manutenzione nel giardino stesso).

## STATO CONSERVATIVO

Al momento dell'attività di rilievo peritale il bene era occupato dalla moglie dell'esecutato (così come riportato dal proprietario).

L'immobile era oggetto di evidenti lavori di manutenzione sia all'esterno e anche all'interno (in prevalenza di tipo impiantistico).

Il muro perimetrale di recinzione e la facciata apparivano appena tinteggiati e senza alcun segno di ammaloramento. Le superfici finestrate erano però tutte prive dei coprifilo esterni e poco rifinite nella parte esterna prospiciente il giardino (forse in attesa di un posizionamento di persiane esterne).

Nell'area esterna a giardino era in corso la manutenzione delle travi in legno del pergolato (in parte smontate e su cavalletto). Presenza nell'area adibita a giardino di masserizie e materiale di risulta dall'attività manutentiva in generale.

All'interno dell'immobile oggetto della presente perizia si rilevano diversi ambienti adibiti a deposito e in parziale degrado e diverse parti appaiono in stato di manutenzione. Le tinteggiature interne, così come le superfici murarie, richiedono manutenzione; sono visibili diverse tracce aperte sulle murature che richiedono idonee stuccature e ripristino; si rileva con evidenza la rimozione dei vecchi impianti di climatizzazione.

Tutti gli ambienti sono infatti privi di unità interne di climatizzazione, sono visibili le predisposizioni degli impianti con la parte terminale della tubazione fuoriuscente dal muro.

In diversi ambienti al Piano terra le pavimentazioni appaiono con evidenti segni di usura e ammaloramento dovuto al tempo e agli agenti atmosferici. Diversi gli scostamenti di tipologia dei rivestimenti delle superfici pavimentate.

Il giardino appare curato e ben mantenuto.



## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di perizia è un villino sito nel comune di Pula con un'ampia porzione a giardino che delimita l'area di proprietà e oggetto di perizia stessa.

Il bene non presenta parti comuni.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	322	1		A7	2	8,5	173	965,77	T-1	

### Corrispondenza catastale

In seguito all'analisi documentale e al sopralluogo effettuato nell'immobile oggetto di procedura si rilevano alcune difformità tra progetto assentito dal titolo abilitativo e lo stato reale dell'immobile e quanto illustrato nella planimetria catastale.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 322 Categoria A7 Cl. 2, Cons. 7,5 Superficie catastale 173 Piano PP-PT
Dal 01/01/1992 al 05/11/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 322 Categoria A7 Cl. 2, Cons. 7,5 Superficie catastale 173 Rendita € 852,15 Piano PP-PT
Dal 12/09/2001 al 21/04/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 322 Categoria A7 Cl. 2, Cons. 7,5 Superficie catastale 185 Rendita € 852,15



		Piano T-1
Dal 06/11/2013 al 08/11/2015	**** Ommissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 322 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 173 Rendita € 852,15 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 11/09/2001	**** Ommissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 322 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 185 Rendita € 852,15 Piano T-1
Dal 22/04/2022 al 23/02/2023	**** Ommissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 322, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 8,5 Superficie catastale 173 Rendita € 812,13 Piano T-1
Dal 24/02/2023 al 04/04/2023	**** Ommissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 322, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 185 Rendita € 965,77 Piano T-1

**VARIAZIONE** del 06/11/2013 Pratica n. CA0241795 in atti dal 06/11/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 53745.1/2013)

**VARIAZIONE** del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Atto del 12/09/2001 Pubblico ufficiale BARTOLI ERCOLE Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 87869 - **COMPRAVENDITA** (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 26394.1/2001 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 18/09/2001

**VARIAZIONE** del 21/04/2022 Pratica n. CA0034382 in atti dal 22/04/2022 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 34382.1/2022)

**VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 24/02/2023 Pratica n. CA0019141 in atti dal 24/02/2023 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19141.1/2023)

#### NORM ATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia ricade nello Schema d'ambito n. 2 "Nora" del PPR. Si tratta di un Ambito di paesaggio fortemente caratterizzato da problematiche di relazione tra processi insediativi rilevanti (di infrastrutturazione di interesse metropolitano e regionale, di organizzazione della residenzialità d'area vasta, di valorizzazione e fruizione turistica delle risorse marino costiere e montane) e processi ambientali portanti.

Costituiscono caratteri rilevanti dell'assetto insediativo dell'Ambito, tra gli altri, i seguenti sistemi:

- l'insediamento turistico costiero di Santa Margherita di Pula caratterizzato dal suo sviluppo lineare lungo la SS 195;
- l'impianto insediativo agricolo e turistico-residenziale sulla piana di Santa Margherita di Pula;

L'ambito è altresì caratterizzato dalle seguenti criticità:

- Elevata pressione insediativa sui sistemi costieri con riduzione della capacità di rigenerazione degli stessi ed alterazione dei processi costieri;
- Degrado morfoevolutivo dei sistemi di spiaggia con fenomeni di erosione degli arenili e delle dune;
- Degrado degli apporti fluviali e perdita del grado di naturalità nei sistemi ripariali e nei settori di foce, con alterazione del regime degli scambi idrogeologici con i sistemi marino-costieri e gli acquiferi sotterranei, e conseguente degrado ecologico e morfo-evolutivo dell'assetto idrogeologico complessivo;
- sottrazione attuale e potenziale degli apporti detritici di ripascimento naturale ai sistemi sabbiosi costieri a causa di sbarramenti artificiali e cave in alveo;
- Dissesto idrogeologico del reticolo idrografico e dei versanti;
- Processi di intrusione salina negli acquiferi delle piane costiere e di accumulo di sali nei suoli;
- Degrado della copertura pedologica e vegetale dei sistemi montani, prevalentemente a causa dei numerosi incendi boschivi durante la stagione estiva;
- Fenomeni di inquinamento dei suoli e delle falde sotterranee legati alle attività dello stabilimento industriale;
- Uso del suolo che tende ad invadere con i nuovi insediamenti turistici realtà agricole;
- Problematiche riguardanti il controllo dell'inquinamento nelle aree agricole e in particolare di quelle ubicate in prossimità di ecosistemi naturali.

Si evidenzia che le linee guida per la progettazione paesaggistica riportano quale necessità d'ambito:

*"Riqualificare l'insediamento turistico attraverso il progressivo adeguamento delle strutture esistenti favorendo il cambio di destinazione d'uso in strutture ricettive alberghiere di alto livello, mediante trasformazione dell'edificato, anche attraverso incrementi volumetrici."*

#### **NTA PUC (in adeguamento PPR e PAI) - ZONE F**

Gli obiettivi strategici del PUC per le Zone F sono:

- a. la riqualificazione architettonica, paesaggistica e ambientale degli insediamenti turistici esistenti, al fine di riequilibrare il rapporto tra insediamento e paesaggio;
- b. l'integrazione e la valorizzazione degli spazi pubblici destinati alla socialità e dei servizi, con l'obiettivo di elevare la qualità del paesaggio urbanizzato e dell'offerta turistica, favorendo l'allargamento della stagionalità e del periodo di utilizzo delle strutture;
- c. favorire lo sviluppo delle potenzialità turistiche in prossimità degli insediamenti esistenti al fine di ottenere una più efficiente armatura territoriale;
- d. la definizione di Piani di riqualificazione paesaggistica e funzionale, in particolare, ma non esclusivamente, per gli insediamenti privi di pianificazione attuativa, realizzati prima della Legge ponte, ed inevitabilmente carenti di infrastrutture, spazi pubblici per la socialità e servizi;
- e. favorire la trasformazione delle "seconde case" esistenti in strutture ricettive, consentendo incrementi di cubatura per le necessarie integrazioni funzionali, nella misura stabilita dalle prescrizioni operative del PUC, secondo le indicazioni del PPR;
- f. la trasformabilità, in particolare in riferimento agli insediamenti costieri, è quindi da riferirsi non tanto all'incremento delle volumetrie quanto alla riqualificazione delle trasformazioni avvenute, con l'intento di restituire qualità ai luoghi che l'hanno in parte persa proprio per gli esiti delle azioni antropiche definite con la passata pianificazione;
- g. rendere fruibile il territorio interno, alla scoperta delle sue montagne, delle unicità del suo sistema boschivo e faunistico, allo scopo di alleggerire la pressione antropica sulla costa senza rinunciare allo sviluppo del turismo;



h. favorire la presenza turistica in molti mesi dell'anno con la realizzazione di attrattive legate allo sport, alla cultura e al benessere dedicate in particolare a un'utenza extranazionale.

Il PUC, in conformità con le Linee guida del PPR riconosce e programma nel territorio diverse aree di insediamento turistico, **il bene oggetto di perizia ricade nella sottozona F2 Insediamenti turistici spontanei e interventi ante "Legge Ponte"**.

Nelle zone F turistiche a distanza inferiore a mille metri dal mare devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrato per almeno due lati, destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, di altezza inferiore a mt 2,40.

Salvo quanto stabilito nelle prescrizioni per le singole sottozone, le trasformazioni sono subordinate all'adozione di strumenti di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica, privata e/o in compartecipazione pubblico-privata.

Tali strumenti sono:

- a. Piano di riqualificazione paesaggistica e funzionale degli insediamenti turistici esistenti, privato o pubblico;
- b. Piano di Lottizzazione convenzionata o Piano particolareggiato di iniziativa pubblica attuativo delle nuove zone turistiche.

La **densità territoriale** in queste aree, qualora destinate a seconde case e salvo diversa dimostrazione, è stabilita, ai sensi dell'art.4 del DA 2266/U/1983, in 60 mc per abitante insediabile, suddivisi in:

i. 50 mc per residenze

ii. 10 mc per servizi pubblici e/o di uso pubblico, adeguatamente distribuiti e dotati di connessioni infrastrutturali al contesto ed alle reti esistenti.

*Qualora sia inequivocabilmente dimostrato che il rapporto mc/posti letto sia diverso da 60 il rapporto fra parte residenziale e servizi dovrà comunque rispettare il rapporto 50/10.*

Per tutti gli insediamenti turistico ricettivi con le caratteristiche della civile abitazione da sottoporre a Piano di riqualificazione, relativamente alle dotazioni minime di parcheggi privati dovrà essere rispettato il rapporto minimo di mq 25 di parcheggi ogni 100 mq di superficie netta, da attuarsi nel rispetto dei criteri progettuali di cui all'art.204.

Conformemente a quanto richiamato nell'Allegato alla Del.G.R. n.52/22 del 22.11.2017, si specifica che le unità immobiliari residenziali in zona urbanistica turistica rientrano sempre nella categoria urbanisticamente rilevante "a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza".

Non è consentito alcun intervento edilizio nell'ambito della fascia dei 300 m dal mare che non sia finalizzato al restauro, demolizione senza ricostruzione, e/o recupero di edifici preesistenti dotati di legittimo atto abilitativo. I materiali utilizzabili per la realizzazione dei manufatti devono essere preferibilmente scelti tra quelli naturali, privilegiando l'uso del legno (soprattutto per le pedane e le superfici in elevazione).

E' escluso l'uso di materiali da costruzione in calcestruzzo, lapidei, in laterizi, tegole, ecc. assemblati o realizzati a piè d'opera.

E' escluso inoltre l'uso di strutture prefabbricate di fondazione in conglomerato cementizio, anche se completamente interrate e di dimensione e struttura tali da consentirne con semplicità una rapida rimozione senza interventi demolitivi di alcun tipo.

Nella fascia dei 300 metri dal mare, sono consentiti esclusivamente interventi finalizzati a utilizzazioni turistiche strettamente connesse alla balneazione: chioschi-bar, pontili per l'attracco di piccoli natanti, locali provvisori per il rimessaggio delle imbarcazioni, depositi di attrezzature da spiaggia, servizi di ricarica di bombole subacquee, ecc.

Le strutture in zona costiera avranno carattere stagionale e, come tali, dovranno, nei limiti costruttivamente possibili, essere amovibili durante il periodo invernale.

In tutte le Zone F, ad eccezione di quanto espressamente riportato per le Zone F3 ed F4, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, orientate al soddisfacimento della domanda e dell'offerta turistica:

- a. residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza
- b. turistico-ricettiva.

In accordo con l'art. 13 della L.R. 16/2017 e ss.mm.ii, sono riconosciute le seguenti tipologie di strutture organizzate per l'esercizio dell'attività ricettiva:

- a. strutture ricettive alberghiere: alberghi, alberghi residenziali, condhotel, villaggi albergo, alberghi diffusi e alberghi rurali
- b. strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, villaggi turistici, marina resort;
- c. strutture ricettive extra-alberghiere: bed&breakfast, domos, boat&breakfast, residence, case per ferie, case e appartamenti vacanza, ostelli per la gioventù.

Sono spazi aperti nelle Zone F che concorrono all'adeguamento normativo dello standard:

- a. parcheggi ad uso pubblico, da dimensionare anche in funzione delle presenze turistiche giornaliere;
- b. per la ricreazione e il gioco (verde attrezzato);
- c. piazze;
- d. per il tempo libero, la cultura e lo sport;
- e. corridoi verdi, fasce tampone e altri spazi per il potenziale ecologico

Il dimensionamento delle zone F per l'offerta turistica in attuazione del DA 2266/U del 22/12/1983 distribuito territorialmente in coerenza con le NTA del PPR è definito in funzione dello sviluppo costiero, così come derivato all'effettiva misura della lunghezza della costa e dalle relative tipologie della stessa indicate dal Decreto Floris.

La volumetria e/o i posti letto esistenti sono riferiti a quanto realizzato in attuazione di piani di lottizzazione, oltre i volumi e/o i posti letto destinati ad attività ricettive alberghiere o extraalberghiere o di residenze turistiche edificati ante Legge Ponte, come rilevata dall'indagine sull'assetto insediativo supportata dai calcoli volumetrici derivati dall'aerofotogrammetria prodotta appositamente nel mese di dicembre 2019, dalle certificazioni alberghiere della Camera di Commercio, e dalle indagine diretta sui progetti presenti nell'archivio comunale. Sulla base del dimensionamento massimo, in relazione alla strategia di sviluppo economico del territorio e in attuazione del principio generale di contenimento del consumo di suolo e in funzione delle limitazioni d'uso del territorio, il PUC individua la capacità turistica:

*residua, qualora ammissibile, entro le Comunioni e gli insediamenti realizzati senza preventiva pianificazione "ante Legge ponte" (Zone F2), previo Piano di razionalizzazione e riqualificazione urbanistica;*

La ripartizione della volumetria residua o ammissibile verrà fatta secondo criteri programmatici o di valutazioni socio-economiche rientranti nella facoltà pianificatoria esclusiva in capo alla Amministrazione Comunale, attuata secondo criteri di trasparenza.

L'attuazione delle eventuali diverse previsioni volumetriche del PUC, all'interno delle zone F2 avverrà previo Piano di razionalizzazione e riqualificazione urbanistica in variante al Piano di lottizzazione originario, con stipula di atto aggiuntivo alla convenzione se esistente o convenzione da stipulare ex-novo se mancante.

**Nelle Zone F2 gli interventi**, oltre che alla ridefinizione dello spazio pubblico, **dovranno essere prioritariamente finalizzati al "riuso e trasformazione a scopo turistico ricettivo di edifici esistenti"** così come disciplinato dall'art. 20 punto 2 lettere a) e b) delle NTA del PPR, "in presenza di interventi di particolare qualità urbanistica e architettonica, e nei casi di significativa compensazione paesaggistica o di razionalizzazione delle volumetrie disperse" così come consentito dall'applicazione dell'art. 90 delle NTA del PPR, ed in coerenza con le prescrizioni del D.lgs. n. 157 del 24 marzo 2006. La suddetta trasformazione in strutture ricettive, classificate ai sensi delle L.R. n. 27 del 12.08.1998 e successive integrazioni e modificazioni, può realizzarsi anche con interventi di demolizione e ricostruzione. La trasformazione può godere di un incremento della volumetria fino al 25% dell'esistente autorizzato secondo le indicazioni del PPR, limitatamente alle zone interamente servite dalle opere di urbanizzazione primaria, ed a condizione che gli interventi siano di elevata qualità architettonica con:

1. riduzione degli impatti preesistenti;
2. accorpamento dei volumi;
3. incremento delle dotazioni del verde e degli spazi liberi;

**Le proposte di trasformazione devono interessare più unità edilizie.**

**Nella Sottozona F2 su cui insiste l'immobile oggetto di perizia** rientrano gli insediamenti realizzati sulla base di semplici planovolumetrici redatti prima dell'entrata in vigore della Legge ponte (L n.765/1967), fra cui, in particolare, le cosiddette "Comunioni", insediate prevalentemente nella zona di Santa Margherita. In linea di massima corrispondono alle sottozone Fb del PdF.

L'edificazione in questi Comparti è avvenuta senza piano attuativo e con concessione diretta sui lotti derivati da un semplice frazionamento, con indici e normativa simili a una zona B.

Tali insediamenti di solito realizzati con opere di urbanizzazione generalmente insufficienti o non collaudate dovranno essere oggetto di interventi di riqualificazione e di completamento delle urbanizzazioni e dei servizi pubblici nonché di riconversione ove possibile dell'edificato all'uso turistico ricettivo.

Nella Sottozona F2.12 (Foxi e' Sali), in cui ricade il bene oggetto di perizia, sono permessi interventi turistico-residenziali.

Per tale ambito si rende obbligatoria la riqualificazione paesaggistica e funzionale con la predisposizione di un piano attuativo esteso all'intero comparto come individuato dal PUC, di iniziativa pubblica o privata che preveda:

- a) adeguamento dei servizi e degli spazi collettivi;
- b) adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria secondo l'elenco di cui all'art.171 comma 5;
- c) eliminazione, qualora esistenti, delle intersezioni a raso con la SS 195;
- d) trasformazione delle seconde case in strutture ricettive.

Ai fini della redazione dei Piani di riqualificazione, che prevedono prevalentemente di reperire le cessioni di aree per servizi finalizzate ad una ridefinizione "a posteriori" dello spazio pubblico, si assumono i seguenti parametri urbanistici:

- a) aree per la viabilità e i servizi: non più del 25% della Superficie territoriale;
- b) indice fondiario massimo impiegabile: 0,75 mc/mq;
- c) l'indice territoriale: 0,375 mc/mq;



d) indice di copertura: 0,1 mq/mq;

e) altezza massima: 7 metri.

**Si precisa che l'insediamento in cui insiste il fabbricato, conosciuto impropriamente come "lottizzazione Bazzurru", di fatto, è privo di piano attuativo.**

Il bene dista circa 380 mt dalla linea di battigia e circa 140 dall'alveo del fiume Riu Santa Margherita ricadendo in zona Hi1 del PAI.

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 "Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica" delle NTA del PAI (Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrata dal PAI gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini delle presenti norme di attuazione sono definiti dall'articolo 31, comma 1, della legge 5.8.1978, n. 457, come riprodotto nell'articolo 3 del DPR 6.6.2001, n. 380, e consistono in: manutenzione ordinaria. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le opere interne di cui all'articolo 15 della LR 11.10.1985, n. 23; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; ristrutturazione urbanistica), gli interventi, le opere e le attività ammissibili nelle aree di pericolosità idrogeologica media sono effettivamente realizzabili soltanto se conformi agli strumenti urbanistici vigenti e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge; subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica nei casi in cui lo studio è espressamente richiesto dai rispettivi articoli nell'ambito del procedimento di approvazione del progetto. Nel caso di interventi per i quali non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, i proponenti garantiscono comunque che i progetti verifichino le variazioni della risposta idrologica, gli effetti sulla stabilità e l'equilibrio dei versanti e sulla permeabilità delle aree interessate alla realizzazione degli interventi, prevedendo eventuali misure compensative.

Fermo restando altresì quanto definito all'art. 24 delle NTA del PAI "Studi di compatibilità idraulica", nelle aree di pericolosità idraulica moderata compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

Per i corsi d'acqua o per i tratti degli stessi studiati mediante analisi idrologico-idraulica, nelle aree individuate mediante analisi di tipo geomorfologico che si estendono oltre le fasce di pericolosità moderata individuata col criterio idrologico idraulico si applica la disciplina di cui prima.

#### **SI EVIDENZIA:**

Parere NEGATIVO di competenza della Soprintendenza ai monumenti e gallerie previsto dalla legge 29/06/1939, n. 1497 del 31/07/1975 n. di protocollo 341, "si respinge perché la eccessiva rigidità dei volumi, la soluzione architettonica proposta (finestre ad arco, sportelloni, ecc.) e le proporzioni dell'insieme, sarebbero di grave pregiudizio per l'ambiente circostante) allegato alla Licenza di nuova costruzione n. 95 del 25/03/1976 di una casa per civile abitazione.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.



## 1976

Licenza di costruzione n. 95 del 25.03.1976 (Intestata a Corazza Albano e Franceschini Nadia)

Parere contrario Soprintendenza n. 427 del 08.02.1976 "perchè l'eccessiva rigidità dei volumi, la soluzione architettonica proposta e le proporzioni dell'insieme, sarebbero di grave pregiudizio per l'ambiente circostante"

## 1981

Concessione di costruzione n. 18 del 29.05.1981 (Variante senza aumento di cubatura del titolo edilizio n. 95 del 25.03.1976)

## 1990

Concessione edilizia in sanatoria n. 90 del 29.05.1990. Modifiche nelle destinazioni d'uso di alcuni ambienti.

Verbale di collaudo delle opere firmato dall'Ing. Giovanni Lorrai del 23.04.1977

## 2022

Abbattimento barriere architettonica Pratica SUAPE Reg. nr.0010746/2022 del 21/04/2022

Accertamento di conformità Pratica SUAPE Reg. nr.0009951/2022 del 13/04/20222 relativo alla progressiva richiesta di Concessione in sanatoria.

Opere di efficientamento energetico ai sensi della L. 77/2020, pratica SUAPE PRCGNN65E25Z112J-24012022-1544.424836 DEL 25.01.2022.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Al momento delle attività peritali l'immobile è oggetto dell'attività di cantiere per le opere di Efficientamento energetico ai sensi della L. 77/2020.

L'accertamento di conformità del 13/04/20222 (SUAPE PRCGNN65E25Z112J-12042022-2344.464829) si poneva l'obiettivo di conformare l'immobile al titolo edilizio e sanare quanto emerso in difformità tra Concessione in sanatoria e allo stato dei luoghi.



L'immobile è stato edificato sulla base della licenza di costruzione n. 85 del 25/03/1976 ai Sigg. [REDACTED] in seguito in data 05/03/1981 è stata rilasciata concessione di costruzione per una variante in corso d'opera riguardanti alcune modifiche interne, e in data 29/05/1990 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 247. Il Sig. [REDACTED] è pervenuto nel possesso dell'immobile tramite atto pubblico (compravendita) del 12/09/2001, notaio dott. Ercole Bartoli in Cagliari, repertorio 87869.

A far data dall'acquisto del bene oggetto di perizia da parte del [REDACTED] in seguito ad alcune verifiche e constatazione dello stato reale dei luoghi, si è ritenuto opportuno predisporre un accertamento di conformità al fine di eseguire sia una migliore rappresentazione grafica rispetto alla documentazione in atti, sia segnalare alcune opere minori per le quali non erano stati eseguiti i necessari adempimenti amministrativi.

Vennero difatti riscontrate delle incongruenze che seppur non incidenti sui parametri urbanistici, quali i volumi insediati, la sagoma e le distanze dai confini, tuttavia, apportavano una riduzione della superficie non residenziale dovuta alla demolizione del loggiato, già condonato con la Concessione Edilizia in Sanatoria del 1990.

*Ulteriori dettagli sulle incongruenze tecniche per il quale si chiese l'accertamento in conformità sono rilevabili nella documentazione tecnica allegata.*

### **SI EVIDENZIA**

Durante le attività peritali si è rilevato che la distribuzione interna non è conforme all'ultimo titolo edilizio assentito (Pratica di efficientamento energetico):

il ripostiglio al Piano terra è, allo stato di rilievo peritale, adibito a studio;

i due ripostigli al piano primo sono allo stato di rilievo in situ 2 servizi igienici completi con doccia; la superficie finestrata del servizio igienico a destra per chi arriva dalle scale al piano primo ha nella realtà dimensioni maggiori (con anche un inserto in vetromattone di dimensioni di 50x148cm circa) quanto riportato graficamente nella tavola allegata la titolo edilizio, di conseguenza diminuisce la superficie finestrata della camera adiacente seppur rimanendo entro i parametri normativi di legge (rapporto illuminante tra superficie apribile superficie pavimentata pari a 1/8).

L'immobile è contornato da un camminamento in cemento prevalentemente piastrellato ma che necessita manutenzione ripristino nel tratto a ridosso delle superfici murarie verticali.

Si rileva che le dimensioni reali del bene sono le stesse rilevate nell'ultimo titolo abilitativo oggi in fase di esecuzione.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'immobile è realizzato in *"Muratura in blocchi di calcestruzzo cementizio misto a pietrame per la parte interrata e calcestruzzo cementizio armato per la parte fuori terra." .... ha "Pianta rettangolare destinata ad abitazione con zona giorno al piano terra con autorimessa e 2 locali di sgombero e zona notte nella parte alta con un locale per stenditoio. La struttura portante dell'edificio è costituita da tre muri di blocchetti di calcestruzzo da 20 cm di spessore disposti parallelamente tra loro senza strutture in cemento armato. I solai di calpestio del piano alto e di copertura sono tessuti nei vani definiti dalle murature laterali e di spina e sono realizzati con travetti prefabbricati, laterizi e caldana di calcestruzzo, spessore complessivo cm 20. Calcolati per sovraccarico di 200 kg/mq oltre i carichi permanenti"* (Rif. Verbale di collaudo come da sopralluogo del 23.04.1977 dell'Ing. Giovanni Lorrai n. 255).

Dall'analisi a vista emerge una recente realizzazione dell'isolamento dell'involucro edilizio mediante la posa in facciata di pannelli a base di EPS dello spessore di 10 cm, finiti mediante pasta rasante colore bianco. La



struttura portante non è stata modificata nel tempo a differenza di quanto invece accaduto alla distribuzione interna.

L'ingresso alla proprietà avviene attraverso un cancello carrabile automatizzato e un cancello laterale pedonale, entrambi in ferro e legno. La recinzione è in muratura ed è intonaca in colore bianco.

All'interno dell'unità abitativa: gli infissi interni sono in legno, di dimensione 90x210 cm le porte tamburate cieche, dimensione 90x210 cm la porta a vetri dell'ingresso alla cucina mentre la porta principale di ingresso all'abitazione oggetto di perizia è in legno con riquadri in vetro e ha dimensione 100x286 cm, è composta di due ante con sopraporta fissa sempre in riquadri di legno e vetro (è l'unico infisso dotato di persiane esterne in legno a due ante).

La porta a vetri della cucina ha vano di apertura riquadrato con mattoni pieni posati di taglio e porta al piano della cucina più basso di 12 cm circa rispetto al piano di ingresso.

Sono di dimensione 0.50 x 150 cm le finestre al Piano Terra prospicienti sul cortile sul retro ( in numero di 2), 70x220 cm la porta finestra della cucina di accesso al cortile sul retro, 90x 150 cm le finestre al piano terra sul prospetto principale e sul prospetto dove insiste il pergolato ( n. 3 +1), 100x60 cm la dimensione delle finestre sul prospetto Nord (in numero di 2), 80 x 190 cm la dimensione dell'ingresso dall'esterno nella camera a nord (ex locale rimessa) e 75x50 cm la finestra nello stesso ambiente.

Al piano primo le finestre hanno dimensione 50x90 cm sul prospetto sul retro (in numero di 3), 90x150 cm sul prospetto Nord e Est (in numero di 4), su questo prospetto anche un infisso 120x70 cm.

Gli infissi sono tutti in legno con soglia in marmo tipo biancone e non sono oscurabili (la bucatura è predisposta per la posa di persiano che allo stato di rilievo non erano presenti).

Il servizio igienico al Piano terra è rivestito con piastrelle in grès porcellanato effetto "mattoncino" per un'altezza di circa 120 cm e pavimento in piastrelle di grès rettangolari di colore marrone.

Il servizio igienico al Piano Primo (a destra per chi sale le scale) ha rivestimento murario sino all'altezza di 200 cm in piastrelle tipo mosaico Bisazza e pavimentazione in piastrelle di gres quadrate 30 x 30 cm di colore sui toni del celeste/turchese.

Il servizio igienico accessorio e interno alla camera al Piano Primo (a sinistra per chi arriva dalle scale al piano rialzato rispetto al Piano Primo) si trova ad una quota di 13 cm rispetto al piano della camera e ha rivestimento delle partizioni verticali murarie in piastrelle di grès colore marrone di dimensione 50x50 cm e pavimentazione a tappeto unico della stessa tipologia.

Il servizio igienico della camera a sinistra per chi arriva dalle scale al Piano Primo ha pavimentazione in grès porcellanato colore marrone di dimensione 30x30 cm e rivestimento murario in piastrelle di grès colore panna di dimensione 20x30 cm.

La parete su cui è poggiata la cucina attrezzata con i fuochi è rivestita in piastrelle rettangolari posate in verticale di grès di colore grigio di dimensione 10x20 cm, posate sino ad un'altezza di 200 cm.

La pavimentazione al Piano terra del locale adibito a cucina è in grès porcellanato di dimensione 30x30 cm di colore panna mentre nel primo corridoio di ingresso e nel soggiorno la pavimentazione è in piastrelle di cotto di dimensione 50x50 cm. E' presente un evidente giunto di distacco tra la pavimentazione dello spazio adibito a cucina e il soggiorno, per una larghezza di circa 30 cm.

La camera studio posta al Piano terra nell'angolo a sinistra dell'immobile ha pavimentazione in simil parquet di colore marrone scuro montato a freddo sopra le piastrelle della pavimentazione preesistente. Analoga pavimentazione ma di colore più chiaro nella camera e disimpegno subito a destra dell'ingresso principale al Piano Terra.



Al piano primo la pavimentazione delle camere è in piastrelle di cotto di dimensione 50x50 cm eccetto la pavimentazione della camera a sinistra per chi arriva dalle scale in cui è posata una pavimentazione in piastrelle simil parquet di colore mogano.

Nel soggiorno è presente una bucatiera opaca in vetromattone nella muratura tra il corridoio e il soggiorno stesso, di dimensione 80x2670 cm.

## **IMPIANTISTICA**

Nel locale adibito a soggiorno è presente una predisposizione di un camino tradizionale con piano del focolare in mattoni pieni. Non è presente alcuna bocca del camino nè una canna fumaria esterna aggettante sulla copertura.

E' presente una stufa a pellet con rivestimento in ceramica di colore rosso (in parte danneggiata con una rottura del piano in ceramica su un angolo superiore).

Tutti gli impianti di climatizzazione presenti nell'immobile, sia al Piano terra che al Piano Primo, sono sotto traccia ma con le tubazioni necessarie all'installazione delle unità interne a vista e che fuoriescono dalla muratura per almeno 80 cm.

Nel locale soggiorno sono presenti dei cronotermostati di marca ORBIS modello Mirus, non funzionanti al momento del sopralluogo.

Nella seconda camera a destra per chi entra al Piano terra è presente un termosifone in acciaio di colore bianco.

Nel bagno al piano terra è presente uno scaldasalviette di colore acciaio di dimensioni 50x120 cm.

Nel vano scale e nel corridoio al piano primo è presente una plafoniera da parete per interni con 2 tubi a neon (del tutto simile alle plafoniere utilizzate quale luce di uscita di emergenza).

L'acqua calda sanitaria è prodotta con caldaia esterna; al momento del sopralluogo la caldaia era collegata ma spostata temporaneamente dalla parete per i lavori di manutenzione.

La proprietà ha un'antenna TV e impianto di rete dati funzionanti.

Sul retro della proprietà oggetto di perizia è presente un vano adibito a ripostiglio esterno coperto nel quale è presente anche una lavatrice oltre a numerose suppellettili, materiale per bricolage, una tavola da surf, un frigorifero scollegato, prodotti e attrezzature per la manutenzione della casa e del giardino. Un'altra lavatrice è presente nella prima camera entrando sulla destra, marca HOTPOINT di ARISTON.

## **AREE ESTERNE DI PERTINENZA**

Il bene oggetto di perizia ha un'ampia area a giardino su tutti i lati. Lo stesso è mantenuto e in buone condizioni anche se ingombro, allo stato del sopralluogo, di materiale e strumentazione necessaria all'attività manutentiva.

Nella parete di recinzione prospiciente l'ingresso principale vi è una nicchia che contiene la pompa idraulica e le terminazioni idriche.

E' presente nell'area a giardino prospiciente il pergolato un pozzo con sagoma circolare di diametro di circa 1 metro.

All'interno del giardino tra gli alberi di pino marittimo vi è un'area prospiciente il cancello di ingresso, adibita a spazio di sosta per le vetture.



Le restanti colture dell'area a giardino sono alberi da frutto e di macchia mediterranea nonché piante ornamentali.

Sul prospetto di ingresso ci è un piccolo pergolato ( di circa 7 mq) in legno ad aria passante a copertura dell'ingresso all'edificio; un altro pergolato di circa 34 mq è presente sul prospetto Sud.

## COM POSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pula (CA) - VIA PIANETA VENERE 5

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

## STATO D I OCCU PAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dalla moglie del debitore, come da lui dichiarato in sede di sopralluogo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, U SI CIVICI

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pula (CA) - VIA PIANETA VENERE 5  
Il bene oggetto di perizia è una villa sita nel Comune di Pula "Santa Margherita" (ex proprietà Bazzurro).  
E' un fabbricato con superficie coperta di circa 102 mq e si sviluppa in 2 piani fuori terra.  
La villa è ubicata in posizione centrale rispetto al lotto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 322, Sub. 1, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.232.353,60

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità

geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, prossimità al mare, presenza o meno di oneri condominiali ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Lo strumento di stima impiegato è il metodo comparativo diretto. Esso consiste nel confrontare l'immobile oggetto di stima con un numero apprezzabile di altri simili di cui è conosciuto il prezzo. La ricerca si è svolta verso immobili simili tenendo conto che il valore degli immobili cambia nel tempo, quindi considerando solo dati che provengono da un periodo ragionevolmente vicino a quello della stima. Si è quindi proceduto ad individuare degli immobili con delle caratteristiche simili nella stessa zona in cui si trova il bene oggetto di stima. Per la valutazione delle caratteristiche simili è necessario tenere conto di diversi fattori, tra cui i più importanti sono: - Posizione: la posizione e l'accessibilità a vari servizi sono fattori di fondamentale importanza; quindi, sono stati presi in considerazione solo immobili presenti nella stessa zona del bene oggetto di stima; - Confrontati immobili di uguale tipologia e metratura; - Caratteristiche generali: si è tenuto conto del contesto e dei servizi comuni, il più possibile simili; - Stato di conservazione, materiali e finiture: gli immobili considerati hanno stato di conservazione, materiali e qualità delle finiture analoghi; - Confrontati immobili con simile composizione tipologica: presenza di giardino privato e prossimità al mare; Individuate le caratteristiche intrinseche (cioè le proprietà dell'immobile in quanto tale, come ad esempio superficie, stato di conservazione, materiali, finiture, classificazione energetica ecc..) ed estrinseche comuni (che non dipendono dall'immobile in quanto tale ma dal luogo in cui si trova quali la posizione, la qualità dell'ambiente, la vicinanza a servizi vari quali poste, supermercati, farmacie, trasporti pubblici, eccetera) si è quindi provveduto al confronto dei valori di mercato trovati. La prima operazione è stata quella di applicare al prezzo riportato sugli annunci delle agenzie immobiliari uno sconto, indicativo, del 10%. Questo perché, durante le trattative di compravendita, si ottiene sempre uno sconto. Il passaggio successivo è stato quello di dividere il prezzo di ciascun immobile per la propria superficie commerciale ottenendo così dei "prezzi al mq" per ognuno di essi. Sono stati quindi scartati i prezzi anomali, cioè molto bassi o molto alti rispetto agli altri, in quanto non rappresentativi dei valori usuali di compravendita. Calcolata la media dei prezzi al mq degli immobili rimasti e successivamente moltiplicato tale risultato per la superficie commerciale del bene oggetto di stima, si è ottenuto il più probabile valore di mercato dell'immobile, calcolato tramite il metodo comparativo diretto. Il valore medio scontato ottenuto è stato confrontato verificando la Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate Anno 2023 1° semestre per il Comune di Pula, Fascia/zona Suburbana/FOXI E' SALI, SUERGIU DE MARI, NORA; Codice di zona E2, Microzona catastale n. 3 , tipologia prevalente Ville e Villini con destinazione Residenziale; immobili residenziali abitazioni di tipo economico il cui valore di mercato a mq varia da un minimo di € 2.000,00/mq ad un max di € 2.900,00/mq. L'analisi condotta sul Borsino Immobiliare per immobili a destinazione residenziale nel comune di Pula per "Ville e villini", ZONA FOXI E SALI SUERGIU DE MARI NORA prevede un costo di compravendita minimo di € 1.638,00 e massimo di € 2.514,00 a mq. Il valore medio ottenuto è stato quindi confrontato con il reale valore di compravendita di mercato di un immobile residenziale attraverso l'utilizzo dei principali gestori commerciali (Oikade.it, Dune Immobiliare, Immobiliare.it, Idealista, Montecarlo Immobiliare, Iacomino Immobiliare, Tecnocasa, Immobiliare Valsecchi) verificando un valore medio di mercato di € 2.286,54/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Pula (CA) - VIA PIANETA VENERE 5	370,91 mq	228.654,00 €/mq	€ 1.232.353,60	100,00	€ 1.232.353,60



**Valore di stima: € 1.232.353,60**

### Deprezzamenti

De scrizione	Tipo	Valore
Aggiornamento catastale	€	350
Stato d'uso e di manutenzione - porzione di Pianto Terra	€	3.000
Completamento lavori edili impiantistici (chiusura tracce e ripristini murari)	€	4.000
Fornitura e posa di unità interne di climatizzazione aria/acqua	€	45.000
Fornitura e posa di persiane esterne in legno	€	10.000
Completamento impianto fotovoltaico (pannelli, batteria di accumulo, impiantistica elettrica)	€	25.000
Fornitura e posa sistema di pompa di calore per produzione acqua calda sanitaria	€	5.000

**Valore finale di stima: € 1.140.003,60**

All'interno dell'unità sono diversi i ripristini murari e le tinteggiature valutate qui a corpo come generale intervento di manutenzione ordinaria per circa 170 mq.

Le persiane sono state valutate circa 500,00€/mq per fornitura e posa.

La valutazione dei ripristini di tinteggiature e intonaci è stata fatta a corpo sul 50% della superficie totale dell'unità di corca 173 mq.

La valutazione del completamento degli impianti è stata possibile grazie alla presenza della "Relazione Ex Legge 10 Attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento

del consumo energetico degli edifici", allegato all'ultimo titolo edilizio abilitativo (codice univoco SUAPE PRCGNN65E25Z112J-24012022-1544.424836). La stima ha valutato la fornitura e installazione di pompe aria/acqua elettriche e per produzione di acqua calda sanitaria con regolatori climatici di ambiente automatici (n.9) I terminali sono 7 ventilconvettori e 2 radiatori (nei bagni).

Sono previsti Collettori piani ad alto rendimento  $Asol = 2,565 (2,300) m^2$ , integrati con supporto metallico e impianto fotovoltaico Grid Connected, Moduli fotovoltaici monocristallini  $Asol = 1,752 m^2 - P = 540 W$ , parzialmente integrati con supporto metallico per una potenza installata di 5,94 Kw.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Monserrato, li 29/12/2023

  
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Schirru Nicoletta

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 29/12/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURE PLANIMETRICHE (Aggiornamento al 21/04/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - VISURE E SCHEDE CATASTALI (Aggiornamento al 04/04/2023)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - PROVENIENZA VENTENNALE (Aggiornamento al 19/10/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 07/06/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - CERTIFICATO UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE (Aggiornamento al 24/11/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - CRONISTORIA TITOLI EDILIZI ABILITATIVI (Aggiornamento al 15/05/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - RICHIESTA LIQUIDAZIONE CTU (Aggiornamento al 29/12/2023)

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO



- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pula (CA) - VIA PIANETA VENERE 5  
Il bene oggetto di perizia è una villa sita nel Comune di Pula "Santa Margherita" (ex proprietà Bazzurro). E' un fabbricato con superficie coperta di circa 102 mq e si sviluppa in 2 piani fuoriterra. La villa è ubicata in posizione centrale rispetto al lotto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 322, Sub. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

#### **Destinazione urbanistica:**

L'immobile oggetto di perizia ricade nello Schema d'ambito n. 2 "Nora" del PPR. Si tratta di un Ambito di paesaggio fortemente caratterizzato da problematiche di relazione tra processi insediativi rilevanti (di infrastrutturazione di interesse metropolitano e regionale, di organizzazione della residenzialità d'area vasta, di valorizzazione e fruizione turistica delle risorse marino costiere e montane) e processi ambientali portanti. Costituiscono caratteri rilevanti dell'assetto insediativo dell'Ambito, tra gli altri, i seguenti sistemi: - l'insediamento turistico costiero di Santa Margherita di Pula caratterizzato dal suo sviluppo lineare lungo la SS 195; - l'impianto insediativo agricolo e turistico-residenziale sulla piana di Santa Margherita di Pula; L'ambito è altresì caratterizzato dalle seguenti criticità: - Elevata pressione insediativa sui sistemi costieri con riduzione della capacità di rigenerazione degli stessi ed alterazione dei processi costieri; - Degrado morfoevolutivo dei sistemi di spiaggia con fenomeni di erosione degli arenili e delle dune; - Degrado degli apporti fluviali e perdita del grado di naturalità nei sistemi ripariali e nei settori di foce, con alterazione del regime degli scambi idrogeologici con i sistemi marino-costieri e gli acquiferi sotterranei, e conseguente degrado ecologico e morfo-evolutivo dell'assetto idrogeologico complessivo; - Sottrazione attuale e potenziale degli apporti detritici di ripascimento naturale ai sistemi sabbiosi costieri a causa di sbarramenti artificiali e cave in alveo; - Dissesto idrogeologico del reticolo idrografico e dei versanti; - Processi di intrusione salina negli acquiferi delle piane costiere e di accumulo di sali nei suoli; - Degrado della copertura pedologica e vegetale dei sistemi montani, prevalentemente a causa dei numerosi incendi boschivi durante la stagione estiva; - Fenomeni di inquinamento dei suoli e delle falde sotterranee legati alle attività dello stabilimento industriale; - Uso del suolo che tende ad invadere con i nuovi insediamenti turistici realtà agricole; - Problematiche riguardanti il controllo dell'inquinamento nelle aree agricole e in particolare di quelle ubicate in prossimità di ecosistemi naturali. Si evidenzia che le linee guida per la progettazione paesaggistica riportano quale necessità d'ambito: "Riqualificare l'insediamento turistico attraverso il progressivo adeguamento delle strutture esistenti favorendo il cambio di destinazione d'uso in strutture ricettive alberghiere di alto livello, mediante trasformazione dell'edificato, anche attraverso incrementi volumetrici." NTA PUC (in adeguamento PPR e PAI) - ZONE F Gli obiettivi strategici del PUC per le Zone F sono: a. la riqualificazione architettonica, paesaggistica e ambientale degli insediamenti turistici esistenti, al fine di riequilibrare il rapporto tra insediamento e paesaggio; b. l'integrazione e la valorizzazione degli spazi pubblici destinati alla socialità e dei servizi, con l'obiettivo di elevare la qualità del paesaggio urbanizzato e dell'offerta turistica, favorendo l'allargamento della stagionalità e del periodo di utilizzo delle strutture; c. favorire lo sviluppo delle potenzialità turistiche in prossimità degli insediamenti esistenti al fine di ottenere una più efficiente armatura territoriale; d. la definizione di Piani di riqualificazione paesaggistica e funzionale, in particolare, ma non esclusivamente, per gli insediamenti privi di pianificazione attuativa, realizzati prima della Legge ponte, ed inevitabilmente carenti di infrastrutture, spazi pubblici per la socialità e servizi; e. favorire la trasformazione delle "seconde case" esistenti in strutture ricettive, consentendo incrementi di cubatura per le necessarie integrazioni funzionali, nella misura stabilita dalle prescrizioni operative del PUC, secondo le indicazioni del PPR; f. la trasformabilità, in particolare in riferimento agli insediamenti costieri, è quindi



da riferirsi non tanto all'incremento delle volumetrie quanto alla riqualificazione delle trasformazioni avvenute, con l'intento di restituire qualità ai luoghi che l'hanno in parte persa proprio per gli esiti delle azioni antropiche definite con la passata pianificazione; g. rendere fruibile il territorio interno, alla scoperta delle sue montagne, delle unicità del suo sistema boschivo e faunistico, allo scopo di alleggerire la pressione antropica sulla costa senza rinunciare allo sviluppo del turismo; h. favorire la presenza turistica in molti mesi dell'anno con la realizzazione di attrattive legate allo sport, alla cultura e al benessere dedicate in particolare a un'utenza extranazionale. Il PUC, in conformità con le Linee guida del PPR riconosce e programma nel territorio diverse aree di insediamento turistico, il bene oggetto di perizia ricade nella sottozona F2 Insediamenti turistici spontanei e interventi ante "Legge Ponte". Nelle zone F turistiche a distanza inferiore a mille metri dal mare devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrato per almeno due lati, destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, di altezza inferiore a mt 2,40. Salvo quanto stabilito nelle prescrizioni per le singole sottozone, le trasformazioni sono subordinate all'adozione di strumenti di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica, privata e/o in compartecipazione pubblico-privata. Tali strumenti sono: a. Piano di riqualificazione paesaggistica e funzionale degli insediamenti turistici esistenti, privato o pubblico; b. Piano di Lottizzazione convenzionata o Piano particolareggiato di iniziativa pubblica attuativo delle nuove zone turistiche. La densità territoriale in queste aree, qualora destinate a seconde case e salvo diversa dimostrazione, è stabilita, ai sensi dell'art.4 del DA 2266/U/1983, in 60 mc per abitante insediabile, suddivisi in: i. 50 mc per residenze ii. 10 mc per servizi pubblici e/o di uso pubblico, adeguatamente distribuiti e dotati di connessioni infrastrutturali al contesto ed alle reti esistenti. Qualora sia inequivocabilmente dimostrato che il rapporto mc/posti letto sia diverso da 60 il rapporto fra parte residenziale e servizi dovrà comunque rispettare il rapporto 50/10. Per tutti gli insediamenti turistico ricettivi con le caratteristiche della civile abitazione da sottoporre a Piano di riqualificazione, relativamente alle dotazioni minime di parcheggi privati dovrà essere rispettato il rapporto minimo di mq 25 di parcheggi ogni 100 mq di superficie netta, da attuarsi nel rispetto dei criteri progettuali di cui all'art.204. Conformemente a quanto richiamato nell'Allegato alla Del.G.R. n.52/22 del 22.11.2017, si specifica che le unità immobiliari residenziali in zona urbanistica turistica rientrano sempre nella categoria urbanisticamente rilevante "a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza". Non è consentito alcun intervento edilizio nell'ambito della fascia dei 300 m dal mare che non sia finalizzato al restauro, demolizione senza ricostruzione, e/o recupero di edifici preesistenti dotati di legittimo atto abilitativo. I materiali utilizzabili per la realizzazione dei manufatti devono essere preferibilmente scelti tra quelli naturali, privilegiando l'uso del legno (soprattutto per le pedane e le superfici in elevazione). E' escluso l'uso di materiali da costruzione in calcestruzzo, lapidei, in laterizi, tegole, ecc. assemblati o realizzati a piè d'opera. E' escluso inoltre l'uso di strutture prefabbricate di fondazione in conglomerato cementizio, anche se completamente interrate e di dimensione e struttura tali da consentirne con semplicità una rapida rimozione senza interventi demolitivi di alcun tipo. Nella fascia dei 300 metri dal mare, sono consentiti esclusivamente interventi finalizzati a utilizzazioni turistiche strettamente connesse alla balneazione: chioschi-bar, pontili per l'attracco di piccoli natanti, locali provvisori per il rimessaggio delle imbarcazioni, depositi di attrezzature da spiaggia, servizi di ricarica di bombole subacquee, ecc. Le strutture in zona costiera avranno carattere stagionale e, come tali, dovranno, nei limiti costruttivamente possibili, essere amovibili durante il periodo invernale. In tutte le Zone F, ad eccezione di quanto espressamente riportato per le Zone F3 ed F4, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, orientate al soddisfacimento della domanda e dell'offerta turistica: a. residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza b. turistico-ricettiva. In accordo con l'art. 13 della L.R. 16/2017 e ss.mm.ii, sono riconosciute le seguenti tipologie di strutture organizzate per l'esercizio dell'attività ricettiva: a. strutture ricettive alberghiere: alberghi, alberghi residenziali, condhotel, villaggi albergo, alberghi diffusi e alberghi rurali b. strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, villaggi turistici, marina resort; c. strutture ricettive extra-alberghiere: bed&breakfast, domos, boat&breakfast, residence, case per ferie, case e appartamenti vacanza, ostelli per la gioventù. Sono spazi aperti nelle Zone F che concorrono all'adeguamento normativo dello standard: a. parcheggi ad uso pubblico, da dimensionare anche in funzione delle presenze turistiche giornaliere; b. per la



ricreazione e il gioco (verde attrezzato); c. piazze; d. per il tempo libero, la cultura e lo sport; e. corridoi verdi, fasce tampone e altri spazi per il potenziale ecologico. Il dimensionamento delle zone F per l'offerta turistica in attuazione del DA 2266/U del 22/12/1983 distribuito territorialmente in coerenza con le NTA del PPR è definito in funzione dello sviluppo costiero, così come derivato all'effettiva misura della lunghezza della costa e dalle relative tipologie della stessa indicate dal Decreto Floris. La volumetria e/o i posti letto esistenti sono riferiti a quanto realizzato in attuazione di piani di lottizzazione, oltre i volumi e/o i posti letto destinati ad attività ricettive alberghiere o extraalberghiere o di residenze turistiche edificati ante Legge Ponte, come rilevata dall'indagine sull'assetto insediativo supportata dai calcoli volumetrici derivati dall'aerofotogrammetria prodotta appositamente nel mese di dicembre 2019, dalle certificazioni alberghiere della Camera di Commercio, e dalle indagini dirette sui progetti presenti nell'archivio comunale. Sulla base del dimensionamento massimo, in relazione alla strategia di sviluppo economico del territorio e in attuazione del principio generale di contenimento del consumo di suolo e in funzione delle limitazioni d'uso del territorio, il PUC individua la capacità turistica: residua, qualora ammissibile, entro le Comunioni e gli insediamenti realizzati senza preventiva pianificazione "ante Legge ponte" (Zone F2), previo Piano di razionalizzazione e riqualificazione urbanistica; La ripartizione della volumetria residua o ammissibile verrà fatta secondo criteri programmatici o di valutazioni socio-economiche rientranti nella facoltà pianificatoria esclusiva in capo alla Amministrazione Comunale, attuata secondo criteri di trasparenza. L'attuazione delle eventuali diverse previsioni volumetriche del PUC, all'interno delle zone F2 avverrà previo Piano di razionalizzazione e riqualificazione urbanistica in variante al Piano di lottizzazione originario, con stipula di atto aggiuntivo alla convenzione se esistente o convenzione da stipulare ex-novo se mancante. Nelle Zone F2 gli interventi, oltre che alla ridefinizione dello spazio pubblico, dovranno essere prioritariamente finalizzati al "riuso e trasformazione a scopo turistico ricettivo di edifici esistenti" così come disciplinato dall'art. 20 punto 2 lettere a) e b) delle NTA del PPR, "in presenza di interventi di particolare qualità urbanistica e architettonica, e nei casi di significativa compensazione paesaggistica o di razionalizzazione delle volumetrie disperse" così come consentito dall'applicazione dell'art. 90 delle NTA del PPR, ed in coerenza con le prescrizioni del D.lgs. n. 157 del 24 marzo 2006. La suddetta trasformazione in strutture ricettive, classificate ai sensi delle L.R. n. 27 del 12.08.1998 e successive integrazioni e modificazioni, può realizzarsi anche con interventi di demolizione e ricostruzione. La trasformazione può godere di un incremento della volumetria fino al 25% dell'esistente autorizzato secondo le indicazioni del PPR, limitatamente alle zone interamente servite dalle opere di urbanizzazione primaria, ed a condizione che gli interventi siano di elevata qualità architettonica con: 1. riduzione degli impatti preesistenti; 2. accorpamento dei volumi; 3. incremento delle dotazioni del verde e degli spazi liberi; Le proposte di trasformazione devono interessare più unità edilizie. Nella Sottozona F2 su cui insiste l'immobile oggetto di perizia rientrano gli insediamenti realizzati sulla base di semplici planovolumetrici redatti prima dell'entrata in vigore della Legge ponte (L n.765/1967), fra cui, in particolare, le cosiddette "Comunioni", insediate prevalentemente nella zona di Santa Margherita. In linea di massima corrispondono alle sottozone Fb del PdF. L'edificazione in questi Comparti è avvenuta senza piano attuativo e con concessione diretta sui lotti derivati da un semplice frazionamento, con indici e normativa simili a una zona B. Tali insediamenti di solito realizzati con opere di urbanizzazione generalmente insufficienti o non collaudate dovranno essere oggetto di interventi di riqualificazione e di completamento delle urbanizzazioni e dei servizi pubblici nonché di riconversione ove possibile dell'edificato all'uso turistico ricettivo. Nella Sottozona F2.12 (Foxi e Sali), in cui ricade il bene oggetto di perizia, sono permessi interventi turistico-residenziali. Per tale ambito si rende obbligatoria la riqualificazione paesaggistica e funzionale con la predisposizione di un piano attuativo esteso all'intero comparto come individuato dal PUC, di iniziativa pubblica o privata che preveda: a) adeguamento dei servizi e degli spazi collettivi; b) adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria secondo l'elenco di cui all'art.171 comma 5; c) eliminazione, qualora esistenti, delle intersezioni a raso con la SS 195; d) trasformazione delle seconde case in strutture ricettive. Ai fini della redazione dei Piani di riqualificazione, che prevedono prevalentemente di reperire le cessioni di aree per servizi finalizzate ad una ridefinizione "a posteriori" dello spazio pubblico, si assumono i seguenti parametri urbanistici: a) aree per la viabilità e i servizi: non più del 25% della Superficie



territoriale; b) indice fondiario massimo impiegabile: 0,75 mc/mq; c) l'indice territoriale: 0,375 mc/mq; d) indice di copertura: 0,1 mq/mq; e) altezza massima: 7 metri. Si precisa che l'insediamento in cui insiste il fabbricato, conosciuto impropriamente come "lottizzazione Bazzurru", di fatto, è privo di piano attuativo. Il bene dista circa 380 mt dalla linea di battigia e circa 140 dall'alveo del fiume Riu Santa Margherita ricadendo in zona Hi1 del PAI. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 "Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica" delle NTA del PAI (Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrate dal PAI gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini delle presenti norme di attuazione sono definiti dall'articolo 31, comma 1, della legge 5.8.1978, n. 457, come riprodotto nell'articolo 3 del DPR 6.6.2001, n. 380, e consistono in: manutenzione ordinaria. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le opere interne di cui all'articolo 15 della LR 11.10.1985, n. 23; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; ristrutturazione urbanistica), gli interventi, le opere e le attività ammissibili nelle aree di pericolosità idrogeologica media sono effettivamente realizzabili soltanto se conformi agli strumenti urbanistici vigenti e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge; subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica nei casi in cui lo studio è espressamente richiesto dai rispettivi articoli nell'ambito del procedimento di approvazione del progetto. Nel caso di interventi per i quali non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, i proponenti garantiscono comunque che i progetti verifichino le variazioni della risposta idrologica, gli effetti sulla stabilità e l'equilibrio dei versanti e sulla permeabilità delle aree interessate alla realizzazione degli interventi, prevedendo eventuali misure compensative. Fermo restando altresì quanto definito all'art. 24 delle NTA del PAI "Studi di compatibilità idraulica", nelle aree di pericolosità idraulica moderata compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi. Per i corsi d'acqua o per i tratti degli stessi studiati mediante analisi idrologico-idraulica, nelle aree individuate mediante analisi di tipo geomorfologico che si estendono oltre le fasce di pericolosità moderata individuata col criterio idrologico idraulico si applica la disciplina di cui prima. **SI EVIDENZIA:** Parere NEGATIVO di competenza della Soprintendenza ai monumenti e gallerie previsto dalla legge 29/06/1939, n. 1497 del 31/07/1975 n. di protocollo 341, "si respinge perché la eccessiva rigidità dei volumi, la soluzione architettonica proposta (finestre ad arco, sportelloni, ecc.) e le proporzioni dell'insieme, sarebbero di grave pregiudizio per l'ambiente circostante) allegato alla Licenza di nuova costruzione n. 95 del 25/03/1976 di una casa per civile abitazione.

**Prezzo base d'asta: € 1.140.003,60**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2020 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.140.003,60**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Villa			
<b>Ubicazione:</b>	Pula (CA) - VIA PIANETA VENERE 5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 322, Sub. 1, Categoria A7	<b>Superficie</b>	370,91 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Al momento dell'attività di rilievo peritale il bene era occupato dalla moglie dell'esecutato (così come riportato dal proprietario). L'immobile è l'oggetto di evidenti lavori di manutenzione sia all'esterno che anche all'interno (in prevalenza di tipo impiantistico). Il muro perimetrale di recinzione e la facciata apparivano appena tinteggiati e senza alcun segno di ammaloramento. Le superfici finestrate erano però tutte prive dei coprifilo esterni e poco rifinite nella parte esterna prospiciente il giardino (forse in attesa di un posizionamento di persiane esterne). Nell'area esterna a giardino era in corso la manutenzione delle travi in legno del pergolato (in parte smontate e su cavalletto). Presenza nell'area adibita a giardino di masserizie e materiale di risulta dall'attività manutentiva in generale. All'interno dell'immobile oggetto della presente perizia si rilevano diversi ambienti adibiti a deposito e in parziale degrado e diverse parti appaiono in stato di manutenzione. Le tinteggiature interne, così come le superfici murarie, richiedono manutenzione; sono visibili diverse tracce aperte sulle murature che richiedono idonee stuccature e ripristino; si rileva con evidenza la rimozione dei vecchi impianti di climatizzazione. Tutti gli ambienti sono infatti privi di unità interne di climatizzazione, sono visibili le predisposizioni degli impianti con la parte terminale della tubazione fuoriuscente dal muro. In diversi ambienti al Piano terra le pavimentazioni appaiono con evidenti segni di usura e ammaloramento dovuto al tempo e agli agenti atmosferici. Diversi gli scostamenti di tipologia dei rivestimenti delle superfici pavimentate. Il giardino appare curato e ben mantenuto.</p>		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di perizia è una villa sita nel Comune di Pula "Santa Margherita" (ex proprietà Bazzurro). È un fabbricato con superficie coperta di circa 102 mq e si sviluppa in 2 piani fuoriterra. La villa è ubicata in posizione centrale rispetto al lotto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni e Art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla moglie del debitore, come da lui dichiarato in sede di sopralluogo.		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

