



Relazione di Perizia

Tribunale di Tempio Pausania

Esec.Imm.n.134/24

Giudice : Dott.



IL C.T.U.

RELAZIONE DI PERIZIA

Conferimento Incarico professionale

Il Giudice Dott.ssa in data 09/07/2025 ha conferito incarico allo scrivente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n nonch  all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di al n . In data congiuntamente al delegato dell'IVG Sig. e al sig. (delegato parte esecutata) ho effettuato il sopralluogo sull'immobile oggetto di perizia ubicato in via .

Preciso che in data 13/11/25 il Giudice Dott.   subentrato al Giudice Dott.

I quesiti sottoposti all'atto di nomina, sono i seguenti:

COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

1) Verifichi, prima di ogni attivit , *congiuntamente al custode*, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

Risposta al quesito n.1.

Ho eseguito la verifica sulle trascrizioni, iscrizioni, privilegi, sull' immobile

Ubicato in via n. nel Comune di distinto al N.C.E.U. al Foglio particella sub. del Comune censuario di ().

L'espropriazione Immobiliare   stata promossa da sede in Codice fiscale e P.IVA nei confronti di . sede in Codice fiscale e P.IVA come da Verbale Pignoramento Immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Tribunale Di in data repertorio n. e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicit  Immobiliare di **Tempio Pausania** ai numeri di registro particolare e registro generale in data **12 dicembre** a favore sede in Codice fiscale e P.IVA e contro sede in Codice fiscale e P.IVA .

Titoli di provenienza nel ventennio.

La relazione notarile allegata al fascicolo telematico sostituisce la documentazione catastale. Il ventennio catastale risulta come segue:

Attuale Proprietario:

con sede in C.F. , per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà.**

con sede in C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio Particella Subalterno , immobile soppresso e variato che ha generato l'immobile di cui alla procedura, e altri beni sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio del ottobre repertorio n. e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di in data novembre 2 al numero di registro generale e numero di registro particolare da con sede in () C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di () di cui alla procedura e altri beni.A . con sede in C.F. per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** gli immobili riportato in NCT a **Particella** , riportato in NCT a **Foglio Particella**

riportato in NCT a Foglio Particella , immobili soppressi e variati hanno generato l'ente urbano riportato in NCT a Foglio Particella su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio del febbraio 2001 repertorio n. e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 2001 al numero di registro generale e numero di registro particolare da nato a in data C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di () di cui alla procedura.A con sede in Firenze C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCT a Foglio Particella , riportato in NCT a Foglio Particella , immobili soppressi e variati hanno generato l'ente urbano riportato in NCT a Foglio Particella su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio del 2 febbraio 2001 repertorio n. e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data febbraio al numero di registro generale e numero di registro particolare da nato a () in data C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di () di cui alla procedura.A Immobiliare . con sede in Firenze C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCT a Foglio Particella , riportato in NCT a Foglio Particella , riportato in NCT a Foglio Particella , immobili soppressi e variati hanno generato l'ente urbano riportato in NCT a Foglio Particella su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio del repertorio n. e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data al numero di registro generale e numero di registro particolare da nato a () in data 1 marzo C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di () di cui alla procedura.

Situazione delle Trascrizioni

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio del ottobre repertorio n. ed iscritta presso gli Uffici di in data 9 novembre 2009 al numero generale e al numero particolare a favore di Per Azioni con sede in C.F. , domicilio ipotecario eletto in Via , per capitale di € oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € durata 15 anni, a carico di con sede in C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio Particella Subalterno , riportato in NCEU a Foglio Particella Subalterno siti nel comune di () oggetto della procedura e altro bene.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data giugno ai nn. di restrizione di beni
- In data marzo al n. rinegoziazione
- Trascrizione del // – Registro Particolare Registro Generale .Pubblico ufficiale Repertorio del - Atto tra Vivi – Trasferimento Sede Sociale -
- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di del novembre repertorio n. e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data dicembre al numero generale e al numero particolare a favore di .

con sede , a carico di con sede in C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio Particella Subalterno sito nel comune di () oggetto della procedura.

Per l'immobile sito nel Comune di () come da visura storica allegata.

Precisazioni:

- L'immobile riportato in NCEU a Foglio Particella Subalterno , di cui alla procedura, ex Subalterno , in base alla nota di costituzione del Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



04.03.2003 pratica n. in atti dal 04.03.2003 costituzione (n.), risulta costituito su ente urbano riportato in NCT a Foglio Particella ex Particella , alla quale sono state unite le Particelle



Descrizione Catastale.

Appartamento distinto al N.C.E.U. al Foglio particella sub. del Comune Censuario di categoria A/2 classe 1 consistenza 4 vani superficie catastale 62 mq escluse aree scoperte 54 mq rendita euro 526,76, via

- ✓ Dal 26/05/2011 all'attualità l'immobile è distinto al NCEU al Foglio particella sub. zona censuaria 1, categoria , classe consistenza 4 vani, rendita euro.526,79;
- ✓ Dal 08/09/2009 sino al 26/05/2011 l'immobile era distinto al NCEU al Foglio particella sub., zona cens.1, categoria A/10, classe U, consistenza 3,5 vani, rendita euro.831,50.
- ✓ Dal 06/07/2005 sino al 08/09/2009 l'immobile era distinto al NCEU al Foglio particella sub. zona censuaria 1, categoria A2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita euro.526,79;
- ✓ Dal 03/05/2004 sino al 06/07/2005 l'immobile era distinto al NCEU al Foglio particella sub. zona cens.1, categoria A/10, classe U, consistenza 4 vani, rendita euro.950,28.
- ✓ Dal 04/03/2003 sino al 03/05/2004 l'immobile era distinto al NCEU al Foglio particella sub., zona censuaria 1, categoria A2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita euro.526,79;

Situazione degli intestatari

- Dal 04/03/2003 sino al 16/10/2009 l'immobile era intestato alla Immobiliare con sede Codice Fiscale ;
- Dal 26/05/2011 sino all'attualità alla con sede in Codice Fiscale

2) Rediga **congiuntamente al custode** il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito **"positivo"** o **"attenzione"**, mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.

Risposta al quesito n.2.

Allego il modulo debitamente compilato.

3) Provveda ad acquisire: **i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.**

Risposta quesito n.3

L'unità immobiliare immobile oggetto di perizia è ubicato nel Comune

E' parte integrante di un complesso immobiliare di 51 appartamenti e si trova al piano secondo.

Il complesso immobiliare è stato realizzato ai sensi dei seguenti titoli edilizi:

- ✓ Concessione Edilizia n.2709 del 19/10/2001 posizione edilizia n.6920;
- ✓ Autorizzazione Edilizia n.3 del 03/02/2004;
- ✓ Autorizzazione Edilizia n.31 del 06/05/2008;
- ✓ Certificato di Agibilità n.1578 del 25/05/2004;

La planimetria catastale prelevata dall'Agenzia del Territorio alla data del 11/12/2025, gli elaborati grafici di cui ai titoli edilizi summenzionati e il certificato di agibilità, l'atto di provenienza, sono allegati alla presente relazione di perizia.

4) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

Risposta al quesito n.4

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono erronei ma, consentono l'individuazione del bene;

dati errati riportati nel pignoramento:

“Immobile sito in Comune di () località nel complesso denominato . ad uso ufficio al piano secondo composto di due vani, archivio, disimpegno, servizio e due verande, censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune di di al Foglio mappale sub. (soppresso e ha generato ...) loc snc P.2 z.c.1 cat.A/10 cl. U, vani

Dati catastali esatti:

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

Appartamento distinto al N.C.E.U. al Foglio particella sub. del Comune Censuario di categoria A/2 classe 1 consistenza 4 vani superficie catastale mq escluse aree scoperte mq rendita euro , via

L'unità immobiliare ad uso residenziale al piano secondo composto da: soggiorno con ang. cottura, due camere da letto, un servizio igienico, veranda coperta e terrazza.

La variazione nel classamento è stata effettuata in data pratica mentre la variazione toponomastica è stata effettuata in data pratica n, come risulta dalla visura catastale allegata.

Le variazioni summenzionate risultano essere state inserite nel sistema dell'agenzia del Territorio in data antecedente al pignoramento, comunque i dati catastali consentono l'individuazione del bene.

5)Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuate la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

La parte esecutata è rappresentata da una persona giuridica "società a responsabilità limitata" e non da una persona fisica.

6)Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

Risposta al quesito n.6.

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

Alla data del sopralluogo (12/12/2025) l'immobile risultava libero. Dalle visure presso l'ufficio del registro alla data del 16/03/26 non risulta nessun contratto registrato.

7) Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

Risposta al quesito n.7.

Non risulta nessun contratto registrato e alla data del sopralluogo l'unità immobiliare era libera da persone.

8) Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunemente lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto

i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;

ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la

quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al *de cuius*, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

Risposta al quesito n.8.

Non risulta nessun contratto registrato e alla data del sopralluogo l'unità immobiliare era libera da persone.

9) Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

- i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;
- ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;
- iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale precedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

L'unità immobiliare è intestata a una persona giuridica; alla data del 16/03/2026 non risulta nessun provvedimento o altro.

10) Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni *propter rem et similia*); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

Ho eseguito la verifica sulle trascrizioni, iscrizioni, privilegi, sull'immobile ubicato nel Comune di distinto al N.C.E.U. al Foglio particella sub., ex.sub., ex.sub. del Comune censuario di ().

Preciso che il sub. ha dato origine al sub. e il sub. ha dato origine al sub.

Situazione delle Iscrizioni e Trascrizioni

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio del ottobre repertorio n. ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di in data novembre al numero generale e al numero particolare a favore di con sede in C.F. , domicilio ipotecario eletto in Via ; per capitale di € oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € , durata anni, a carico di con sede in C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio Particella Subalterno , riportato in NCEU a Foglio Particella Subalterno siti nel comune di () oggetto della procedura e altro bene.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data giugno ai nn. di restrizione di beni
- In data marzo al n. di 800 rinegoziazione
- Trascrizione del 10/04/2015 – Registro Particolare 1642 Registro Generale 2301.Repertorio 81673/35591 del 23/03/2015- Atto tra Vivi – Trasferimento Sede Sociale –

-Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale del novembre repertorio n. e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di in data dicembre al numero generale e al numero particolare a favore di con sede in C.F. , a carico di con sede in C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio Particella Subalterno sito nel comune di () oggetto della procedura.

L'immobile oggetto di perizia non è gravato da nessun vincolo quale usi civici, censo, livelli, servitù pubbliche, o altri

11)Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

Risposta al quesito n.11.

Il Condominio è amministrato da Amministrazioni & Gestioni Patrimoniali

E-mail- Pec

La quota di millesimi di proprietà sono allegate alla presente perizia.

Le spese totali non pagate ammontano ad euro.7.750,05 (settemilasettecentocinquanta/05);

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



Non esistono vincoli condominiali e non e in corso nessun procedimento cosi come dichiarato via pec dall'Amministratore.

Si allegano le tabelle millesimali e il regolamento condominiale.



12) Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

Risposta al quesito n.12.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è facente parte del Complesso Immobiliare "Condominio", è stata realizzata previa autorizzazione della Concessione Edilizia n. del . A seguito del sopralluogo e previo verifica degli elaborati grafici e della planimetria catastale, posso dichiarare che l'appartamento è conforme al titolo edilizio rilasciato. L'Autorizzazione Edilizia n. del e l'Autorizzazione Edilizia n.31 del 2008 sono pertinenti ad altre unità del complesso immobiliare.

Inoltre, è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n.

Ho riscontrato una lieve difformità inerente al muro divisorio della cameretta, che realmente è in una posizione diversa da quanto autorizzato con la concessione edilizia n.2709/2001.

I costi per la regolarizzazione urbanistica ammontano ad Euro.1.000,00 (Mille/00) comprensivi di oneri di legge per la pratica urbanistica, oltre ad euro.500.00 (Cinquecento/00) per la sanzione amministrativa ed euro 100,00 per i diritti di segreteria.

Deve essere presentata una pratica in accertamento di conformità per opere interne ai sensi dell'art.36 DPR 380/01.

In fase di sopralluogo ho accertato che nel soggiorno sono presenti delle efflorescenze che hanno dato origine al distacco della pittura e dell'intonaco. Il costo per il ripristino viene quantificato a corpo in euro.1.000,00 (Mille/00).

13) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici.

Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lgvo n. e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;

Risposta al quesito n.13

Report di Destinazione Urbanistica

Prodotto da Urbismap

Data	18 Marzo 2026 22:02
Coordinate	9.18843,41.23192
Comune	Santa Teresa Gallura
	Piano Urbanistico Comunale di Santa Teresa di Gallura
Pubblicazione	Gazzetta Ufficiale n.14 del 2017-03-23
Stato	Prodotto da UrbisMap
Norma	C1
Descrizione	Espansioni pianificate
Articoli	Art. 25

Art. 25 - NORME GENERALI RELATIVE ALLE SOTTOZONE "C"

Gli interventi nelle zone "C" si attuano secondo quanto previsto dalle seguenti norme ed ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983.

Come prima specificato le zone di espansione sono inserite all'interno di comparti urbanisticamente definiti, la cui attuazione dovrà avvenire con intervento unitario per formazione di un consorzio fra privati proprietari di almeno i 3/4 della superficie territoriale del comparto, oppure per azione diretta del Comune con piano di lottizzazione d'Ufficio, secondo i disposti dell'art. 28 della Legge Urbanistica Nazionale.

In ossequio a quanto previsto dalla L.R. 01/07/1991 n. 20 art. 3, uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti fra i diversi proprietari.

Le tavole di piano, oltre all'identificazione di comparti di intervento, fissano la collocazione delle cessioni, **la collocazione preferenziale delle cessioni e quindi il posizionamento delle superfici di standards potrà subire, in fase di redazione di P.d.L., modifiche in relazione a motivazioni di ordine paesistico e funzionale in virtù di esigenze di pianificazione esecutiva (P.d.L.)**; si ribadisce comunque che le S1, S2 e S3 dovranno essere accorpate. Le superfici dei comparti, indicate nelle tabelle riepilogative, sono da considerare indicative, in caso di discordanza tra superficie riportata in tabella e superficie reale di comparto cartografico, prevale quest'ultima; il Comune, in attuazione di interventi di edilizia pubblica potrà variare le destinazioni di S1, S2, S3, S4.

La dotazione di parcheggi privati è fissata in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione; in aggiunta a tale dotazione dovrà essere prevista una entità di spazi privati di uso pubblico pari a 80 mq. ogni mq. di superficie lorda dell'edificio a destinazione commerciale; di tale quantità, almeno il 50% dovrà essere destinata a parcheggi privati di uso pubblico.

Intervento su immobili esistenti in zona classificata 'C' in assenza di predisposizione di P.d.L.; i tipi di intervento sono così classificati:

- a) manutenzione ordinaria: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) manutenzione straordinaria: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) restauro e risanamento conservativo: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti, la razionalizzazione dell'esistente; naturalmente in fase di successiva stesura di P.d.L., l'intero volume dell'immobile sarà ricompreso all'interno della potenzialità volumetrica della sottozona che comunque rimane fisso ed invariabile.

Il lotto minimo previsto per le zone di espansione del centro urbano, delle frazioni e dei nuclei, viene fissato dalla presenti norme in 300 mq. per costruzioni a schiera o comunque accorpate, 600 mq. per tipologia edilizia isolata.

Catasto Santa Teresa di Gallura

Pubblicazione

Gazzetta Ufficiale n.- del -

Stato

Prodotto da UrbisMap

Norma

Catasto Santa Teresa di Gallura

Descrizione

Catasto Santa Teresa di Gallura

Norma

Catasto Santa Teresa di Gallura

Descrizione

Catasto Santa Teresa di Gallura

Norma

Catasto Santa Teresa di Gallura

Descrizione

Catasto Santa Teresa di Gallura

Piano Urbanistico Comunale Adottato - Santa Teresa di Gallura

Pubblicazione

Gazzetta Ufficiale n.- del -

Stato

Prodotto da UrbisMap

Norma

C1

Descrizione

Espansioni pianificate

Aree Tutelate Regione Sardegna

Pubblicazione

Gazzetta Ufficiale n.- del -

Stato

Prodotto da UrbisMap

Norma

300 m dal Mare

Descrizione

Vincolo di inedificabilità all'interno della Fascia dei 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, D.Lgs. 42/2004 art. 142 – comma 1, lett. a) - L.R. 45/1989 - art.10-bis – comma 1, lett. a)

Articoli

142

142 - Aree tutelate per legge

- a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
- b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con [regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775](#), e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
- e) i ghiacciai e i circhi glaciali;

- f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'[articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227](#);
- h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal d.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;
- l) i vulcani;
- m) le zone di interesse archeologico.

PAI frana Sardegna - Adozione Preliminare Variante

Perimetrazioni aggiornate all'adozione preliminare del 17/03/2025 (Delibera del Comitato Istituzionale n.1) - Le perimetrazioni non contengono le modifiche derivanti dallo studio di dettaglio e approfondimento del quadro conoscitivo della pericolosità e del rischio da frana adottata in via definitiva con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 20 del 10.12.2025

Pubblicazione

Gazzetta Ufficiale n.- del -

Stato

Prodotto da UrbisMap

Norma

Hg0

Descrizione

Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)

Articoli

Art. 34 bis

Art. 34 bis - ¹⁴² Definizione delle aree (Hg0)

Le aree Hg0 sono rappresentate dalle aree studiate non soggette a potenziali fenomeni franosi.

PAI Sardegna - Mappa del danno potenziale (PAI_PGRA) - Rev. 2023

Pubblicazione

Gazzetta Ufficiale n.- del -

Stato

Prodotto da UrbisMap

Norma

D4

Descrizione

Danno potenziale molto elevato

PAI Sardegna - Mappa del pericolo geomorfologico (PAI_PGRA) - Rev. 2023

Perimetrazioni soggette alle misure di salvaguardia in seguito all'adozione definitiva della Variante generale al Piano di Assetto Idrogeologico - parte frana (deliberazione comitato istituzionale 20 del 16/12/2025 - Pubblicata sul BURAS n. 1 del 02/01/2026)

Pubblicazione

Gazzetta Ufficiale n.- del -

Stato

Prodotto da UrbisMap

Descrizione

Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)

Articoli

Art. 23, Art. 34

Art. 23 - Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica ⁵⁵

1. Nel presente Titolo III sono stabilite norme specifiche per prevenire, attraverso la regolamentazione degli interventi ammissibili, i pericoli idrogeologici e la formazione di nuove condizioni di rischio idrogeologico nel bacino idrografico unico della Regione Sardegna.

2. Le disposizioni del presente Titolo III valgono solo nelle aree perimetrate dalla cartografia elencati nell'articolo 3 quali aree con pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1), nonché quali aree con pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1), con le caratteristiche definite nella Relazione Generale, a prescindere dall'esistenza di aree a rischio perimetrate e di condizioni di rischio a carico di persone, beni ed attività vulnerabili.

3. Le disposizioni del presente Titolo III si applicano anche alle aree del bacino idrografico unico regionale diverse dalle aree di pericolosità idrogeologica ed espressamente indicate nell'articolo 26.

4. 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:

- a. 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;
- b. manutenzione straordinaria;
- c. restauro e risanamento conservativo;
- d. ristrutturazione edilizia;
- e. ristrutturazione urbanistica.

5. Nelle aree di pericolosità idrogeologica le attività antropiche e le utilizzazioni del territorio e delle risorse naturali esistenti alla data di approvazione del PAI continuano a svolgersi compatibilmente con quanto stabilito dalle presenti norme.

6. Gli interventi, le opere e le attività ammissibili nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata e media sono effettivamente realizzabili soltanto:

- a. se conformi agli strumenti urbanistici vigenti e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge;
- b⁵⁶. subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica di cui agli articoli 24 e 25, nei casi in cui lo studio è espressamente richiesto dai rispettivi articoli nell'ambito del procedimento⁵⁷ di approvazione del progetto, tenuto conto dei principi di cui al comma 9.

6bis. Nell'ambito della realizzazione di interventi di mitigazione del rischio o di opere in alveo, il provvedimento di approvazione degli studi di compatibilità di cui agli articoli 24 e 25, l'atto autorizzativo ai sensi del Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche) e il parere di coerenza sul finanziamento da parte dell'Ente finanziatore, sono rilasciati sul progetto di fattibilità tecnica ed economica, come definito dall'articolo 23, commi 5 e 6, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, che dovrà contenere tutti gli elementi utili a consentirne il rilascio, o sul progetto definitivo, come definito dall'articolo 23, comma 7, del decreto legislativo n. 50 del 2016, ove disponibile. Nel caso di insiemi complessi di opere di mitigazione del rischio o di opere in alveo con differenti alternative progettuali, l'approvazione dei suddetti studi di compatibilità può essere preceduta da un parere preliminare con il quale il

soggetto competente esprime la condivisione delle soluzioni individuate nel "Documento di fattibilità delle alternative progettuali", di cui all'articolo 23, comma 5, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, ovvero nell'analisi delle alternative contenuta nel progetto di fattibilità tecnica ed economica".

6ter. abrogato⁵⁴

7. 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.

7 bis. In relazione alla progettazione di singoli interventi, non è richiesto alcuno studio di compatibilità idraulica qualora l'intervento interessi elementi idrici non significativi del reticolo idrografico⁵⁴ né ricada in area di pericolosità derivante da esondazione di altri elementi del reticolo idrografico, a condizione che la non significatività sia dichiarata preventivamente dal Segretario Generale dell'Autorità di Bacino mediante approvazione di apposito studio redatto ai sensi delle "Linee guida e indicazioni metodologiche per la corretta individuazione e rappresentazione cartografica del reticolo idrografico ai sensi dell'art.30 ter, comma 6, delle Norme di attuazione del PAI"⁵⁰.

8. Anche in applicazione dei paragrafi 3.1.a) e 3.1.b) del D.P.C.M. 29.9.1998, nelle aree di pericolosità idrogeologica sono consentiti esclusivamente gli interventi espressamente elencati negli articoli da 27 a 34 e nelle altre disposizioni delle presenti norme, nel rispetto delle condizioni ivi stabilite comprese quelle poste dallo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, ove richiesto. Tutti gli interventi non espressamente elencati sono inammissibili. Divieti speciali sono stabiliti negli articoli: 8, comma 6; 9, comma 2; 14, comma 4; 20, comma 1; 27, comma 3, lettera f; 27, comma 4; 28, comma 2; 31, comma 4; 32, comma 2; 33, comma 4. Gli altri divieti indicati nelle presenti norme sono normalmente ribaditi a scopo esemplificativo e rafforzativo.

9. Allo scopo di impedire l'aggravarsi delle situazioni di pericolosità e di rischio esistenti nelle aree di pericolosità idrogeologica tutti i nuovi interventi previsti dal PAI e consentiti dalle presenti norme devono essere tali da

a. migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità del regime idraulico del reticolo principale e secondario, non aumentando il rischio di inondazione a valle;

b. migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli attraverso trasformazioni del territorio non compatibili;

c. non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale né la sistemazione idrogeologica a regime;

d. non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque o con riduzioni significative delle capacità di invaso delle aree interessate;

e. limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;

f. favorire quando possibile la formazione di nuove aree esondabili e di nuove aree permeabili;

g. salvaguardare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua e dei versanti;

h. non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;

i. adottare per quanto possibile le tecniche dell'ingegneria naturalistica e quelle a basso impatto ambientale;

l. non incrementare le condizioni di rischio specifico idraulico o da frana degli elementi vulnerabili interessati ad eccezione dell'eventuale incremento sostenibile connesso all'intervento espressamente assentito; in caso di interventi di mitigazione del rischio che determinano nuove o più gravose situazioni di rischio, l'intervento è sostenibile a condizione che il proponente dimostri che tali variazioni sono non significative rispetto ai complessivi benefici generali, connessi alla riduzione delle conseguenze negative per la salute umana, l'ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche, ottenuti dall'intervento medesimo e che il progetto preveda quanto indicato alla successiva lett. m)⁵⁴;

m. assumere adeguate misure di compensazione nei casi in cui sia inevitabile l'incremento sostenibile delle condizioni di rischio o di pericolo associate agli interventi consentiti, anche mediante valutazione dell'indice Vp nel caso concreto;⁵²

n. garantire condizioni di sicurezza durante l'apertura del cantiere, assicurando che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;

o. garantire coerenza con i piani di protezione civile.

10. I singoli interventi consentiti dai successivi articoli 27, 27-bis, 28, 29, 31, 32 e 33 non possono comportare aumenti di superfici o volumi utili entro e fuori terra ovvero incrementi del carico insediativo che non siano espressamente previsti o non siano direttamente e logicamente connaturati alla tipologia degli interventi ammissibili nelle aree rispettivamente disciplinate e non possono incrementare in modo significativo le zone impermeabili esistenti se non stabilendo idonee misure di mitigazione e compensazione.

11. In caso di eventuali contrasti tra gli obiettivi degli interventi consentiti dalle presenti norme prevalgono quelli collegati alla tutela dalle inondazioni e alla tutela dalle frane.

12. Sono fatte salve e prevalgono sulle presenti norme le disposizioni delle leggi e quelle degli strumenti di gestione del territorio e dei piani di settore in vigore nella Regione Sardegna che prevedono una disciplina più restrittiva di quella stabilita dal PAI per le aree di pericolosità idrogeologica.

13. Le costruzioni, le opere, gli impianti, i manufatti oggetto delle presenti norme che siano interessati anche solo in parte dai limiti delle perimetrazioni del PAI riguardanti aree a diversa pericolosità idrogeologica si intendono disciplinati dalle disposizioni più restrittive.

14. Nelle ipotesi di sovrapposizione di perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione.

15. Nella formazione dei piani di protezione civile le autorità competenti tengono conto della perimetrazione delle aree di pericolosità idrogeologica e delle aree a rischio idrogeologico operata dal PAI. I Comuni predispongono i piani urgenti di emergenza previsti dall'articolo 1, comma 4, del decreto legge n. 180/1998 convertito dalla legge n. 267/1998. I piani urgenti devono essere aggiornati al variare delle condizioni di rischio.

Art. 34 - Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità moderata da frana 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.

PAI Sardegna - Mappa del rischio geomorfologico (PAL_PGPA) - Rev. 2023

Pubblicazione

Gazzetta Ufficiale n.- del -

Stato

Prodotto da UrbisMap

Norma

Rgl

Descrizione

Rischio idraulico moderato

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

Stato

Prodotto da UrbisMap

Norma

Gallura costiera nord-orientale

Descrizione

Ambito di Paesaggio - 17 Gallura costiera nord-orientale

Articoli

6, 12, 13, 14, 15, 107, 112

6 - Ambiti di paesaggio, beni e componenti

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

12 - Ambiti di paesaggio. Disciplina generale

1. Negli ambiti di paesaggio, salva l'applicazione di diverse disposizioni previste dal presente P.P.R., sono in tutti i casi ammessi:
 - a. gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di ristrutturazione e restauro che non alterino lo stato dei luoghi, il profilo esteriore, la volumetria degli edifici, la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari; è consentita la realizzazione di eventuali volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere e comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi;
 - b. gli interventi di cui alle lettere b), c), d) e), f), g), h), l), m), n) e p) dell'art. 13 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, integrato dall'art. 1 della L.R. n. 5 del 2003;
 - c. gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o dell'assetto idrogeologico del territorio;
 - d. le opere di forestazione, di taglio e riconversione colturale e di bonifica, antincendio e conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, purché previsti e autorizzati dall'autorità competente, secondo la disciplina della pianificazione di settore e le previsioni del Piano regionale di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi;
 - e. le opere di risanamento e consolidamento degli abitati e delle aree interessate da fenomeni franosi, nonché opere di sistemazione idrogeologica e di bonifica dei siti inquinati.
2. In ogni caso sono inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico morfologici e dei rispettivi insiemi i terreni costieri compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche se elevati sul mare e per le isole minori nei 150 metri, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone omogenee C, D e G contermini ai comuni o alle frazioni, e di quelli previsti al comma 2, punto 3, dell'art. 20. La realizzazione degli interventi nelle suddette aree è subordinata all'intesa di cui all'art.11.
3. La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nei casi disciplinati dall'art.15 delle presenti norme.

13 - Ambiti di paesaggio. Disciplina specifica

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

14 - Ambiti di paesaggio costieri. Individuazione

1. Sulla base delle puntuali analisi territoriali, delle valenze ambientali, storico-culturali e insediative dei territori, sono identificati i seguenti ambiti di paesaggio, così come individuati e perimetrati nella cartografia allegata:
 1. Golfo di Cagliari
 2. Nora
 3. Chia
 4. Golfo di Teulada
 5. Anfiteatro del Sulcis
 6. Carbonia e Isole sulcitane
 7. Bacino metallifero
 8. Arburese
 9. Golfo di Oristano
 10. Montiferru
 11. Planargia
 12. Monteleone
 13. Alghero
 14. Golfo dell'Asinara
 15. Bassa valle del Coghinas
 16. Gallura costiera nord occidentale
 17. Gallura costiera nord-orientale
 18. Golfo di Olbia
 19. Budoni - San Teodoro
 20. Monte Albo
 21. Baronia
 22. Supramonte di Baunei e Dorgali
 23. Ogliastra
 24. Salto di Quirra
 25. Bassa valle del Flumendosa
 26. Castiadas
 27. Golfo orientale di Cagliari
2. La Regione disciplina la salvaguardia e la valorizzazione di tali territori in attuazione della Raccomandazione del Parlamento Europeo e del Consiglio del 30 maggio 2002, relativa all'attuazione della "Gestione integrata delle zone costiere" (GIZC) in Europa (2002/413/CE) e del "Mediterranean Action Plan" (MAP), elaborato nell'ambito della Convenzione di Barcellona.

15 - Ambiti di paesaggio costieri. Disciplina transitoria

1. Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R., è consentita l'attività edilizia e la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle zone omogenee A e B dei centri abitati e delle frazioni individuate dai Comuni ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 dicembre 1954 n. 1228, purché delimitate ed indicate come tali negli strumenti urbanistici comunali. Sono altresì realizzabili in conformità ai vigenti strumenti urbanistici comunali gli interventi edilizi ricadenti nelle zone C immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato ed interclusi da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitino univocamente tutti i confini.
2. Per i Comuni non dotati di PUC approvato nelle restanti zone C, D, F, e G:
 - a. nella fascia di 2000 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare, e nella fascia entro i 500 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare e per le isole minori possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di pubblicazione della delibera della Giunta regionale n. 33/1 del 10 agosto 2004. Per le zone F devono altresì essere rispettati i parametri di cui all'articolo 6 della legge regionale 8/2004. Alla stessa data devono risultare legittimamente avviate le opere di urbanizzazione, nel senso che sia stato realizzato il reticolo stradale e si sia determinato un mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi;
 - b. oltre la fascia di cui alla lettera a) possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale, secondo la disciplina di cui al quarto comma.
3. Per i Comuni dotati di PUC approvato ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 8 della L.R. n. 8/2004 nelle medesime zone C, D, F, e G possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi purché approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale.
4. Il completamento degli interventi urbanistici ed edilizi previsti negli strumenti urbanistici di cui al comma precedente e del secondo comma lett.b), per i quali non siano stati rilasciati alla data di entrata in vigore del PPR i relativi titoli abilitativi è sottoposto al raggiungimento dell'intesa di cui all'art. 11 da concludersi entro dodici mesi dall'entrata in vigore del Piano paesaggistico.
5. Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R. negli ambiti di paesaggio di cui all'art.14 è altresì consentita la realizzazione di interventi non localizzati nelle zone omogenee A, B e C, finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed edilizia di strutture per l'esercizio di attività ricettive, agricole, produttive e per servizi generali, sono altresì realizzabili gli interventi di edilizia residenziale programmati in zone C non convenzionate alla data di approvazione del P.P.R., se necessari al soddisfacimento di documentati fabbisogni abitativi, previa verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni del P.P.R., e fatto salvo quanto previsto dagli articoli 146 e 147 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni.
6. Le attività e gli interventi di cui al precedente comma 5, sono autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, previa intesa tra Comune, Provincia e Regione, ai sensi del comma 3 dell'art 11.
7. Fatta salva la realizzazione degli interventi pubblici finanziati dall'Unione Europea, dallo Stato, dalla Regione, dalle Province, dai Comuni o dagli enti strumentali statali o regionali autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, non è ammesso il rilascio di concessioni edilizie in deroga ai sensi dell'art. 14 del T.U.380/2001.
8. Dal momento dell'adozione del P.P.R e fino alla sua approvazione. si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e succ. mod. e integr., in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni del presente articolo.

107 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale

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

- d. individuare, sulla base della tipizzazione del P.P.R., gli elementi areali e puntuali del territorio sottoposti a vincolo in quanto beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 d.lgs. 42/2004 e beni identitari di cui all'art. 9 del PPR;
- e. stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio in conformità alle previsioni del P.P.R.;
- f. individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio nel proprio ambito di competenza;
- g. regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibilità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio attraverso:
 1. una disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo del territorio, delle risorse non rinnovabili e alla prevenzione integrata degli inquinamenti;
 2. una disciplina edilizia orientata al mantenimento delle morfologie e degli elementi costitutivi tipici, correlata alle tipologie architettoniche, alle tecniche e materiali costruttivi tipici del luogo. Essa dovrà contenere pertanto opportuni piani del colore, degli abachi, delle facciate e delle tipologie ammissibili nelle diverse zone urbane. Tale disciplina si ispira alla considerazione del valore pubblico delle facciate e dei prospetti che si affacciano sulle piazze e sulle vie, in quanto elementi costitutivi e fondamentali del valore complessivo dell'insediamento urbano e della sua comunità. I Comuni in tali piani dovranno anche prevedere nel contesto di generale coerenza col tessuto edilizio tradizionale, la progettazione di nuove tipologie attraverso la rielaborazione di tipologie tradizionali e nuove soluzioni architettoniche elaborate con il contributo di architetti e professionisti di chiara fama.
 3. la realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica;
 4. il potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche ambientali costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.
4. I Comuni, nell'adeguarsi alle prescrizioni del P.P.R. procedono alla puntuale identificazione cartografica degli elementi dell'assetto insediativo, delle componenti di paesaggio, dei beni paesaggistici e dei beni identitari presenti nel proprio territorio, anche in collaborazione con i competenti organi del MIBAC. Eventuali correzioni dei tematismi rispetto alle cartografie del P.P.R., che non ne alterino i contenuti sostanziali, qualora positivamente accolte in sede di verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 7/2002, non costituiscono variante al P.P.R., purchè deliberate dalla Giunta regionale

112 - Impianti energetici

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

Norma

Esp_rec

Descrizione

ESPANSIONI RECENTI

Articoli

63, 64, 65, 70, 71, 72

63 - Edificato urbano. Definizione

1. L'edificato urbano è costituito da:
 - a. Centri di antica e prima formazione;
 - b. Espansioni fino agli anni cinquanta;
 - c. Espansioni recenti;
 - d. Espansioni in programma;
 - e. Edificato urbano diffuso.

64 - Edificato urbano. Prescrizioni

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si conformano alle seguenti prescrizioni:
 - a. ricercare la rigenerazione dell'insediamento urbano in tutte le sue componenti costitutive spaziali e figurative, a partire dalle matrici ambientali e storiche che ne determinano la configurazione;
 - b. prevedere l'integrazione e connessione delle aree disponibili già acquisite o da acquisire finalizzate alla definizione della struttura ambientale dell'insediamento;
 - c. ricostituire il tessuto connettivo ambientale dell'insediamento urbano, sia con riferimento agli interventi di consolidamento, sia di trasformazione e restauro;
 - d. conformare ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificato esistente al principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto;
 - e. dimensionare le aree di completamento e di nuova espansione a fini residenziali in relazione ad una puntuale valutazione della domanda sociale proiettata sull'orizzonte temporale decennale;
 - f. evitare la monofunzionalità abitativa nei nuovi interventi, perseguendone l'integrazione in contesti urbanistici spazialmente articolati e funzionalmente complessi;
 - g. prevedere il piano del verde urbano quale parte integrante della pianificazione urbanistica generale e attuativa.

65 - Edificato urbano. Indirizzi

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., e nella formazione di nuovi strumenti urbanistici di settore, (piani attuativi particolareggiati, piani di recupero, piani urbani del traffico, piani del verde urbano, piani energetici, piani di illuminazione, piani del colore ecc.) si attengono ai seguenti indirizzi:
 - a. il disegno dei tracciati, la trama planimetrica e l'andamento volumetrico dei nuovi interventi insediativi devono essere conformati ai caratteri delle preesistenze e del contesto, seguendo i segni esistenti sul territorio o le tracce che se ne possono ricostruire;
 - b. gli obiettivi di qualità architettonica sono perseguiti attraverso discipline e regolamenti orientati alla definizione dei requisiti per l'inserimento armonioso delle nuove realizzazioni nel contesto urbano e paesaggistico, nonché per avviare processi di riqualificazione estetica di edifici esistenti;
 - c. tutti gli interventi di configurazione dello spazio urbano quali panchine, fontane, pensiline e aiuole, nonché gli elementi di illuminazione pubblica, sono disciplinati tramite regolamenti derivati da studi specifici atti a definire i caratteri identitari del contesto e assicurarne la coerenza estetica, nonché l'unitarietà degli elementi decorativi utilizzati; apposita disciplina è stabilita per gli impianti del verde pubblico e privato a carattere ornamentale;
 - d. i piani della mobilità e trasporti ed i piani urbani del traffico, ove necessari e prescritti, finalizzati a garantire un sistema di infrastrutturazione adeguato alla interconnessione dell'insediamento, sono orientati a favorire le modalità del trasporto pubblico e ad assicurare la mobilità pedonale in sedi confortevoli e l'effettivo abbattimento delle barriere architettoniche, nonché lo sviluppo della mobilità alternativa all'automobile, con particolare riferimento alle piste ciclabili;
 - e. il livello di qualità dei servizi riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio deve essere verificato, per individuare azioni tese al miglioramento del traffico, della sosta, anche attraverso il ricorso ad azioni strategiche volte al coinvolgimento di operatori privati;
 - f. la disciplina delle modalità di raccolta dei rifiuti deve essere orientata a favorire l'efficienza del servizio e il recupero e riciclaggio anche attraverso la promozione dei sistemi di raccolta porta a porta, atti a ridurre l'impatto visivo e olfattivo dei contenitori stradali, limitandone l'utilizzo esclusivamente nelle zone appositamente attrezzate ed evitandone l'utilizzo nei centri storici.

70 - Espansioni recenti. Definizione

1. Si definiscono espansioni recenti quelle porzioni dell'edificato urbano che sono costituite dalle espansioni residenziali recenti, avvenute dopo il 1950, non sempre caratterizzate da disegno urbano riconoscibile e unitario, ma spesso derivanti da interventi discontinui di attuazione urbanistica, identificate, anche nel sentire comune, come periferie.

71 - Espansioni recenti. Prescrizioni

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono alle seguenti prescrizioni:
 - a. l'azione prevalente della pianificazione comunale deve essere rivolta alla ristrutturazione urbanistica e al completamento urbanistico e figurativo dell'esistente;
 - b. deve considerarsi prioritaria la predisposizione della pianificazione particolareggiata degli spazi pubblici, curando l'integrazione e la connessione delle aree di servizio acquisite o da acquisire attraverso procedure espropriative o per cessione convenzionata.

72 - Espansioni recenti. Indirizzi

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono ai seguenti indirizzi:

- a. gli interventi, sia pubblici che privati, devono essere orientati alla ricomposizione spaziale e figurativa dell'insediamento urbano a partire dalle matrici ambientali e storiche per una corretta definizione paesaggistico-ambientale dell'insieme;
- b. gli interventi di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze devono essere orientati a completare l'impianto urbano e ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto;
- c. gli interventi saranno orientati alla integrazione plurifunzionale, verificando e rafforzando la dotazione dei servizi e delle attrezzature collettive in modo da costituire differenti livelli di centralità urbana.

Norma
FC

Descrizione

Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme)

Articoli

8, 17, 18, 19, 20

8 - Disciplina dei beni paesaggistici e degli altri beni pubblici

1. I beni paesaggistici definiti dall'art. 6, commi 2 e 3, disciplinati dalla Parte II del P.P.R., sono costituiti da quegli elementi territoriali, areali o puntuali, di valore ambientale, storico culturale ed insediativo che hanno carattere permanente e sono connotati da specifica identità, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile per il mantenimento dei valori fondamentali e delle risorse essenziali del territorio, da preservare per le generazioni future.
2. Sono soggetti a tutela le seguenti categorie di beni paesaggistici:
 - a. gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 134, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 157 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;
 - b. gli immobili e le aree previsti dall'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;
 - c. gli immobili e le aree ai sensi degli artt. 134, comma 1 lett.c), 143 comma 1 lett. i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.
3. Rientrano altresì tra le aree soggette alla tutela del P.P.R.:
 - a. quelle sottoposte a vincolo idrogeologico previste dal R.D.L. n.3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 maggio 1926, n. 1126;
 - b. i territori ricompresi nei parchi nazionali o regionali e nelle altre aree naturali protette in base alla disciplina specifica del Piano del parco o dei decreti istitutivi;
 - c. le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della L.R. n. 31/89.
4. L'individuazione dei beni di cui ai commi precedenti costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili e delle risorse essenziali del territorio. Le conseguenti limitazioni alla facoltà di godimento dei beni immobili, non danno luogo ad indennizzo ai sensi dell'art. 145, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., e hanno valore a tempo indeterminato.
5. Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni degli articoli 47, 48, 49 e 52.
6. Ai beni paesaggistici individuati dal presente P.P.R. si applicano le disposizioni degli artt. 146 e 147 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e succ. mod. ed int. e del D.P.C.M. 12.12.2005.

17 - Assetto ambientale. Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici

1. L'assetto ambientale è costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico (flora, fauna ed habitat) e abiotico (geologico e geomorfologico), con particolare riferimento alle aree naturali e seminaturali, alle emergenze geologiche di pregio e al paesaggio forestale e agrario, considerati in una visione ecostemica correlata agli elementi dell'antropizzazione.
2. Gli elementi dell'assetto sono individuati e definiti nell'Allegato 2 e nella relazione di cui all'art. 5.
3. Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, tipizzati e individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 e nella tabella Allegato 2, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, come modificato dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157:
 - a. Fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5;
 - b. Sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;
 - c. Campi dunari e sistemi di spiaggia;
 - d. Aree rocciose di cresta ed aree a quota superiore ai 900 metri s.l.m.;

- e. Grotte e caverne;
 - f. Monumenti naturali ai sensi della L.R. n. 31/89;
 - g. Zone umide, laghi naturali ed invasi artificiali e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
 - h. Fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, e sistemi fluviali, ripariali, risorgive e cascate, ancorché temporanee;
 - i. Praterie e formazioni steppiche;
 - j. Praterie di posidonia oceanica;
 - k. Aree di ulteriore interesse naturalistico comprendenti le specie e gli habitat prioritari, ai sensi della Direttiva CEE 43/92 ;
 - l. Alberi monumentali.
4. Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.:
- a. i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
 - b. i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
 - c. le aree gravate da usi civici;
 - d. i vulcani.

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

1. I beni paesaggistici di cui all'articolo precedente sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.
2. Qualunque trasformazione, fatto salvo l'art. 149 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.
3. Qualora non sia già contenuta nelle cartografie del P.P.R., i Comuni, in fase di adeguamento degli strumenti urbanistici, individuano cartograficamente i beni paesaggistici di cui all'articolo precedente presenti nel proprio territorio, anche in base a quanto già disciplinato da specifiche norme di settore vigenti, definendo la loro appartenenza ai sensi degli articoli precedenti e in base ai criteri di catalogazione del Sistema Informativo Territoriale.
4. I beni paesaggistici sono soggetti alle prescrizioni e agli indirizzi delle componenti paesaggistico-ambientali in quanto ad essi applicabili.
5. La Regione, in coerenza con le disposizioni del P.P.R., determina le azioni strategiche necessarie per la promozione, valorizzazione e qualificazione dei beni paesaggistici.
6. I programmi regionali, al fine di definire azioni di valorizzazione e dettare tempi e costi di

realizzazione degli interventi, possono coinvolgere soggetti pubblici e privati, in modo da integrare gli elementi paesaggistici di pregio di carattere ambientale con quelli aventi rilevanza storico culturale.

7. I programmi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici sono redatti al fine di:
 - a. prevenire eventuali situazioni di rischio;
 - b. costituire un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale;
 - c. migliorare la funzionalità ecosistemica;
 - d. attivare opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare il mantenimento e miglioramento della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità.

19 - Fascia costiera. Definizione

1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.
2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.
3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:
 - a. le zone omogenee A e B;
 - b. le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;
 - c. le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.

20 - Fascia costiera. Disciplina

1. Nella fascia costiera di cui all'art. 19 si osserva la seguente disciplina:
 - a. Nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 12 e dal successivo comma 2;
 - b. Non è comunque ammessa la realizzazione di:
 1. nuove strade extraurbane di dimensioni superiori alle due corsie, fatte salve quelle di preminente interesse statale e regionale, per le quali sia in corso la procedura di valutazione di impatto ambientale presso il Ministero dell'Ambiente, autorizzate dalla Giunta Regionale;
 2. nuovi interventi edificatori a carattere industriale e grande distribuzione commerciale;
 3. nuovi campeggi e strutture ricettive connesse a campi da golf, aree attrezzate di camper.
2. Fermo quanto previsto dal comma precedente, possono essere realizzati i seguenti interventi:
 - a. nell'ambito urbano, previa approvazione dei P.U.C.:
 1. trasformazioni finalizzate alla realizzazione di residenze, servizi e ricettività solo se contigue ai centri abitati e subordinate alla preventiva verifica della compatibilità del carico sostenibile del litorale e del fabbisogno di ulteriori posti letto;
 - b. nelle aree già interessate da insediamenti turistici o produttivi, previa intesa ai sensi dell'art. 11, 1° comma lett. c):
 1. riqualificazione urbanistica e architettonica degli insediamenti turistici o produttivi esistenti;
 2. riuso e trasformazione a scopo turistico-ricettivo di edifici esistenti;
 3. completamento degli insediamenti esistenti;
 - c. in tutta la fascia costiera:
 1. interventi di conservazione, gestione e valorizzazione dei beni paesaggistici;
 2. infrastrutture puntuali o di rete, purché previste nei piani settoriali, preventivamente adeguati al P.P.R.
3. Gli interventi di cui al precedente comma 2 si attuano:
 - a. attraverso la predisposizione dei nuovi PUC in adeguamento alle disposizioni del P.P.R., secondo la disciplina vigente;
 - b. tramite intesa nelle more della predisposizione del PUC, e comunque non oltre i dodici mesi, o successivamente alla sua approvazione qualora non sia stato previsto in sede di adeguamento. L'intesa si attua ai sensi dell'art. 11, comma 1, lett. c), in considerazione della valenza strategica della fascia costiera. Le intese valutano le esigenze di gestione integrata delle risorse, assicurando un equilibrio sostenibile tra la pressione dei fattori insediativi e produttivi e la conservazione dell'habitat naturale, seguendo le indicazioni della Raccomandazione del Parlamento Europeo e del Consiglio del 30 maggio 2002 relativa all'attuazione della "Gestione integrata delle zone costiere" (GIZC) in Europa (2002/413/CE) e del "Mediterranean Action Plan" (MAP), elaborato nell'ambito della Convenzione di Barcellona. A tal fine, in sede di intesa, la Regione si può avvalere di specifiche conoscenze e competenze attraverso un apposito comitato per la qualità paesaggistica e architettonica.
4. Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali si applicano le disposizioni di cui all'art. 15.

Norma
Geo_DM 265/01

Descrizione

Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 265/01

Articoli

9, 57, 58

9 - Disciplina dei beni identitari

1. I beni identitari come definiti dall'art. 6, comma 5, sono disciplinati dalla Parte II del P.P.R. e costituiscono categorie di beni individuati direttamente dal P.P.R. o dai Comuni in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici alle sue previsioni.
2. Tali beni sono oggetto di conservazione e tutela da parte della Regione, dei Comuni o da parte delle Province in base alla rilevanza dei beni stessi.
3. Qualunque intervento che ecceda la manutenzione ordinaria è soggetto ad autorizzazione preventiva del Comune interessato, in sede di rilascio di provvedimento abilitativo.
4. Nel caso in cui la funzione di tutela sia attribuita alla Province, l'autorizzazione preventiva è rilasciata dalla Provincia competente per territorio.
5. In caso di realizzazione di opere che eccedano il contenuto del provvedimento autorizzatorio di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo si applica la disciplina sanzionatoria vigente relativa alle opere abusive.
6. Nella localizzazione dei beni identitari la Regione o i Comuni provvedono a delimitare l'area finalizzata alla salvaguardia per la migliore riconoscibilità delle specificità storiche e culturali dei beni stessi, in base alle loro

caratteristiche. In tal caso la delimitazione dell'area costituisce limite alle trasformazioni di qualunque natura, soggetta all'autorizzazione di cui al comma 3 e 4 del presente articolo.

7. Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni degli articoli 47, 48, 49 e 52.

57 - Aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale. Definizione

1. Costituiscono aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale i luoghi caratterizzati da forte identità, in relazione a fondamentali processi produttivi di rilevanza storica.
2. Tali aree costituiscono elementi distintivi dell'organizzazione territoriale. Esse rappresentano permanenze significative riconoscibili come elementi dell'assetto territoriale storico consolidato, e comprendono aree di bonifica, aree delle saline e terrazzamenti storici, aree dell'organizzazione mineraria, Parco Geominerario Ambientale e Storico della Sardegna.

58 - Aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale. Prescrizioni

1. E' fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali dei beni identitari di cui all'articolo precedente.
2. Qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie deve essere coerente con l'organizzazione territoriale.
3. Per gli interventi edilizi riguardanti le architetture storiche è consentito effettuare soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la riqualificazione.
4. La demolizione è prevista solo per le parti incongrue.
5. La nuova edificazione è consentita solo se prevista nei piani urbanistici comunali adeguati al P.P.R. e nei programmi di conservazione e valorizzazione dei beni paesaggistici.
6. I piani urbanistici devono disciplinare i cambi di destinazione d'uso ritenuti compatibili con la consistenza storico culturale dei beni stessi.
7. Le nuove recinzioni derivanti da parcellizzazioni dei fondi agricoli sono consentite solo se funzionali a piani agricoli che prevedano la salvaguardia del paesaggio storico, purchè congruenti con il contesto.

Norma

Geo_DM2016

Descrizione

Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016

Articoli

9, 57, 58

9 - Disciplina dei beni identitari

1. I beni identitari come definiti dall'art. 6, comma 5, sono disciplinati dalla Parte II del P.P.R. e costituiscono categorie di beni individuati direttamente dal P.P.R. o dai Comuni in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici alle sue previsioni.
2. Tali beni sono oggetto di conservazione e tutela da parte della Regione, dei Comuni o da parte delle Province in base alla rilevanza dei beni stessi.
3. Qualunque intervento che ecceda la manutenzione ordinaria è soggetto ad autorizzazione preventiva del Comune interessato, in sede di rilascio di provvedimento abilitativo.
4. Nel caso in cui la funzione di tutela sia attribuita alla Province, l'autorizzazione preventiva è rilasciata dalla Provincia competente per territorio.
5. In caso di realizzazione di opere che eccedano il contenuto del provvedimento autorizzatorio di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo si applica la disciplina sanzionatoria vigente relativa alle opere abusive.
6. Nella localizzazione dei beni identitari la Regione o i Comuni provvedono a delimitare l'area finalizzata alla salvaguardia per la migliore riconoscibilità delle specificità storiche e culturali dei beni stessi, in base alle loro caratteristiche. In tal caso la delimitazione dell'area costituisce limite alle trasformazioni di qualunque natura, soggetta all'autorizzazione di cui al comma 3 e 4 del presente articolo.
7. Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni degli articoli 47, 48, 49 e 52.

57 - Aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale. Definizione

1. Costituiscono aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale i luoghi caratterizzati da forte identità, in relazione a fondamentali processi produttivi di rilevanza storica.
2. Tali aree costituiscono elementi distintivi dell'organizzazione territoriale. Esse rappresentano permanenze significative riconoscibili come elementi dell'assetto territoriale storico consolidato, e comprendono aree di bonifica, aree delle saline e terrazzamenti storici, aree dell'organizzazione mineraria, Parco Geominerario Ambientale e Storico della Sardegna.

58 - Aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale. Prescrizioni

1. E' fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali dei beni identitari di cui all'articolo precedente.
2. Qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie deve essere coerente con l'organizzazione territoriale.
3. Per gli interventi edilizi riguardanti le architetture storiche è consentito effettuare soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la riqualificazione.
4. La demolizione è prevista solo per le parti incongrue.
5. La nuova edificazione è consentita solo se prevista nei piani urbanistici comunali adeguati al P.P.R. e nei programmi di conservazione e valorizzazione dei beni paesaggistici.
6. I piani urbanistici devono disciplinare i cambi di destinazione d'uso ritenuti compatibili con la consistenza storico culturale dei beni stessi.
7. Le nuove recinzioni derivanti da parcellizzazioni dei fondi agricoli sono consentite solo se funzionali a piani agricoli che prevedano la salvaguardia del paesaggio storico, purchè congruenti con il contesto.

Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili

A seguito della pubblicazione sul BURAS della Legge regionale n. 20 del 5 dicembre 2024 "Misure urgenti per l'individuazione di aree e superfici idonee e non idonee all'installazione e promozione di impianti a fonti di energia rinnovabile (FER) e per la semplificazione dei procedimenti autorizzativi" si sta procedendo alla predisposizione dei nuovi tematismi aggiornati

Delib.G.R. n. 59/90 del 27.11.2020

Pubblicazione

Gazzetta Ufficiale n.- del -

Stato

Prodotto da UrbisMap

Norma

Imm_art136

Descrizione

Immobili e aree di notevole interesse pubblico (Art. 136 del D.Lgs. 42/2004)

Norma

Art143_per

Descrizione

Beni paesaggistici ai sensi dell'Art.143 del D. Lgs 42/2004 - perimetro

Norma

Art143_BI

Descrizione

Beni identitari (Art.143 D.Lgs.42/2004)

Aree Idonee e Zone di Accelerazione - GSE

Pubblicazione

Gazzetta Ufficiale n.- del -

Stato

Prodotto da UrbisMap

Norma

Vincoli EX Art. 136

Descrizione

Beni Paesaggistici ai sensi dell'art. 134 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio

I certificati degli impianti sono conformi alla legge 46/90 (norma di riferimento prima dell'entrata in vigore del DM.37/08) e sono allegati al certificato di agibilità n.1578 del 2004. Non risulta l'adeguamento al DM.37/08 qualora fosse necessario.

14)Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

Risposta al quesito n.14.

L'unità oggetto di perizia ha una superficie che è indivisibile in quanto non rispetterebbe i requisiti minimi imposti dal regolamento edilizio Comunale.

15)Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

Risposta al quesito n.15.

L'unità immobiliare oggetto di perizia dovrà essere alienata in un unico lotto.

16) Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

Risposta al quesito n.16.

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato nel Comune di costiero di in via n. piano secondo interno n.

L'appartamento si trova in discreto stato di manutenzione ad eccezione di una lieve infiltrazione che proviene dal cornicione esterno e dovrà essere oggetto di ripristino.

Le caratteristiche interne ed esterne sono le seguenti:

- Gli intonaci sono del tipo civile a tre strati con malta premiscelata con finitura per interni frattazzata e per gli esterni palettata.
- Tutti i vani degli infissi esterni e gli archi saranno contornati da cornice di intonaco riportata dello spessore di mm.25 e rifiniti a frattazzo.
- I pavimenti interni sono in ceramica monocottura.
- Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica fino all'altezza di cm.220 dal piano di pavimento.
- Tutti i vani ad eccezione dei servizi igienici hanno il battiscopa in cotto.
- I sanitari del servizio igienico sono del tipo Ideal Standard serie Tesi e la rubinetteria in ottone cromato sempre ditta Ideal Standard serie cera mix con cassetta da incasso serie Pucci.
- Gli infissi sono in legno del tipo Abete in monoblocco con vetrocamera per gli interni e persiane di protezione esterna.
- Gli impianti sono sottotraccia con frutti marca Vimar e placche metalliche. L'unità immobiliare è dotata di quadro interno con salvavita.
- Nel servizio igienico è presente un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.
- Alla data del sopralluogo ho accertato che l'impianto di riscaldamento è composto da

due ventilconvettori a pavimento ma non essendo attiva la fornitura di energia elettrica non ho potuto verificare il funzionamento.

- Mentre, per quanto concerne la fornitura di acqua alla data del sopralluogo era presente così come si evince dalla documentazione fotografica.
- La superficie lorda dell'immobile è di mq.52 circa, mentre la superficie utile è di mq.42 circa, la terrazza contigua al soggiorno è di mq.17 circa, la veranda coperta contigua alla camera matrimoniale è di mq.6 circa.
- Il complesso immobiliare dove è ubicato l'immobile oggetto di stima è dotato di una piscina su due livelli forma plastica presente una vasca superiore circolare (per i bambini) collegata alla vasca sottostante con una cascatella a sfioro e passaggio pedonale soprastante.
- Negli elaborati planimetrici agli atti presso l'Agenzia del Territorio non è presente la rappresentazione del piano secondo, pertanto i confinanti sono riferiti al numero dell'unità immobiliare rappresentata negli elaborati grafici. L'unità immobiliare oggetto di perizia confina a sud con vano scala, a est con unità immobiliare numero 44, a ovest con unità immobiliare numero 46, a sud con unità immobiliare numero 47.

17) Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.

Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971

Risposta al quesito n.17.

Il complesso immobiliare non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

18) Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel

caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

Risposta al quesito n.18

Due Diligence.

L'attività di due diligence è propedeutica, ma non solo, alla valutazione immobiliare. E' sempre più frequente, anche nelle compravendite, la necessità di effettuare una verifica preliminare riguardo alla regolarità edilizia dell'immobile, nonché alla regolarità catastale, come prevede la Legge 122/2010. Tale attività configurano un concetto di verifica dell'immobile volto a una maggiore trasparenza più volte evocato dal mercato immobiliare.

Nel sopralluogo svolto è stata effettuata l'attività di due Diligence legata alla valutazione immobiliare tenendo conto dei rischi derivanti dall'individuazione delle obsolescenze, che possono essere raggruppate in tre categorie:

- Obsolescenza funzionale.
- Obsolescenza fisica.
- Obsolescenza economica.

- L'obsolescenza funzionale riguarda principalmente gli immobili che ad oggi hanno perso le caratteristiche intrinseche che avevano nel periodo in cui sono stati costruiti: si pensi all'evoluzione degli ambienti e degli spazi, le caratteristiche degli impianti negli immobili, il riposizionamento nel mercato con modelli diversi rispetto a quello precedenti.
- L'obsolescenza fisica deriva fondamentalmente dal logorio di una parte dell'intero immobile dovuta al trascorrere del tempo. Nel caso dell'immobile

oggetto di perizia sarebbe necessario eseguire lavori di ristrutturazione.

- L'obsolescenza economica riguarda la variazione del valore del bene determinata da fattori esterni all'immobile che modificano il contesto nel quale è ubicato il bene; la saturazione della domanda, il livello di inquinamento derivato dal cambio di destinazione d'uso di alcune aree limitrofe, etc. Nell'immobile oggetto di valutazione non vi è la presenza d'inquinamento acustico, in quanto è ubicato nella parte bassa del centro storico e distante dalle attività commerciali presenti nella piazza centrale.

Segmento di mercato.

In ambito immobiliare la segmentazione del mercato è un'attività necessaria e propedeutica in tutte le attività di valutazione. E' noto infatti che all'interno di un segmento di mercato l'acquirente individua l'immobile per destinazione, zona, livello di spesa, tipologia, funzionalità e redditività attesa.

Mentre l'ambito di mercato è in genere individuato per zona, il segmento di mercato immobiliare è individuato con parametri propri; inoltre, all'interno del segmento di mercato di appartenenza dell'immobile da valutare si potranno rilevare:

- I rapporti mercantili delle superfici secondarie;
- Gli altri indici mercantili disponibili;
- I prezzi degli immobili simili comparabili con quelli oggetto di stima.

Il segmento di mercato dove è ubicato l'immobile oggetto di perizia è rappresentato da un quartiere prevalentemente di palazzine di media entità e immobili singoli prospicienti su strada. Gli immobili ricadenti all'interno del Centro Storico sono stati realizzati nella metà del secolo scorso, e parte di essi sono state ristrutturate e altre sono in corso di ristrutturazione. Le dimensioni delle unità immobiliari presenti nel segmento sono medie e grandi. Il segmento di mercato oggetto di valutazione presenta dei medi indicatori economico -estimativi. Come anzidetto a poche centinaia di metri si trova la piazza centrale dove sono presenti diverse attività commerciali.

Descrizione superficie appartamento.

La superficie commerciale di un immobile è pari alla somma della superficie principale e delle superficie secondarie considerate in base alle dinamiche di mercato. Le superfici degli

immobili sono così individuate e proposte dal Codice delle Valutazioni Immobiliari:
Superficie esterna lorda (SEL), superficie interna netta (SIN).

Per il calcolo della superficie commerciale si tiene in considerazione quanto riportato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari e anche dal DPR 138/98 riguardante l'osservatorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani.

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici interne e perimetrali;
- c) 15% dei balconi e terrazzi scoperti;
- d) 30% dei balconi e terrazzi coperti.

Piano 2° N.C.E.U. Foglio particella sub.-Comune censuario di	
Via n.	
Soggiorno/Cucina	mq.15.20
Camera matrimoniale	mq.12.70
Cameretta	mq. 8.70
Servizio igienico	mq. 4.43
Corridoio	mq. 1.70
Veranda coperta	mq. 5.94 x 30% mq.1.78
Veranda e terrazzo	mq. 17.87 x 15% mq.2.68
Superficie utile	mq.42.73 (S.I.N.)
Superf..lorda appartamento	mq. 52 (S.E.L.)
Superficie .commerciale	mq.57

Indagini di mercato specifiche per l'immobile.

Il valore ordinario di mercato verrà desunto attraverso il procedimento sintetico-comparativo partendo dai valori di mercato medi e puri, ovvero riferiti a beni analoghi per ubicazione e destinazione, ma con caratteristiche intrinseche ordinarie. Lo studio verrà rivolto allo studio dei segmenti di mercato di appartenenza dell'immobile da stimare. Fatto questo primo inquadramento, perfeziono il raffronto esaminando le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza sul probabile valore di mercato.

Fra le condizioni intrinseche notiamo l'orientamento, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene è destinato, il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche estetiche, l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni, le dimensioni dei vani in relazione a quello normale per il tipo di appartamento in valutazione, la consistenza complessiva, la presenza di attività commerciali che possano influire o meno sulla stima.

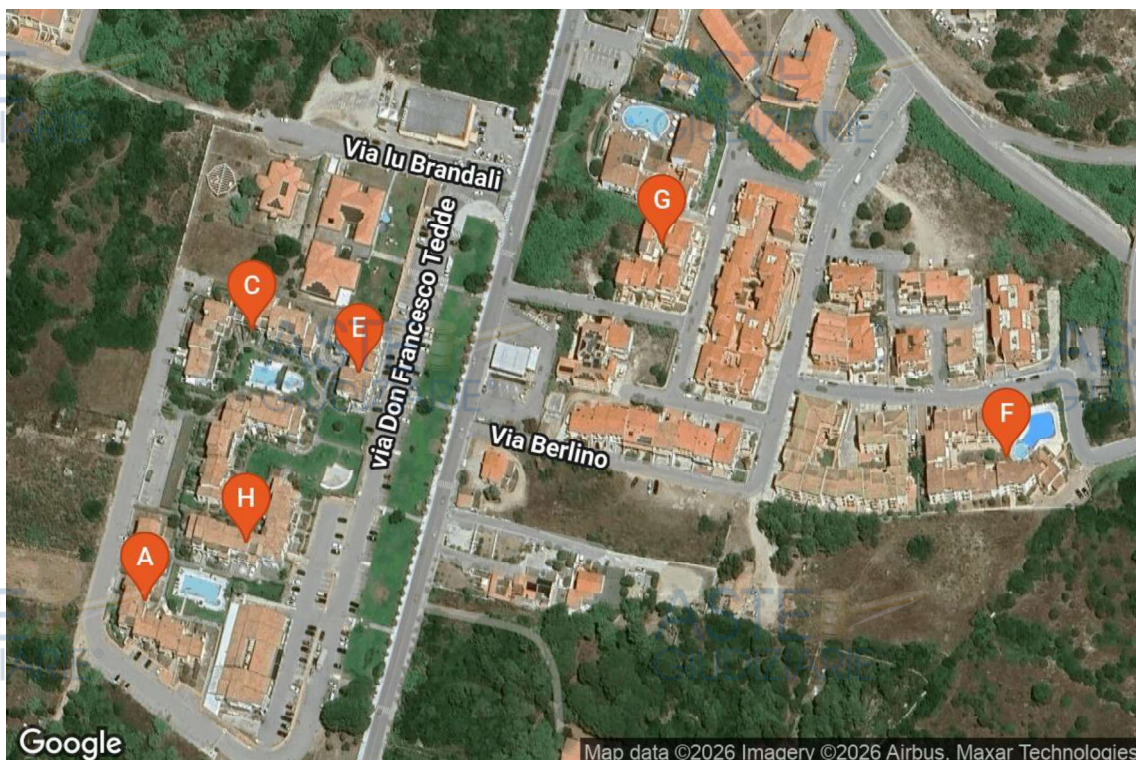
Fra le condizioni estrinseche si deve considerare la prossimità ed il collegamento con il centro dei ritrovi, degli uffici, delle attività commerciali.

Metodo di Stima.

Per determinare il valore commerciale all'attualità dell'immobile oggetto di perizia, procederò con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. La stima verrà pertanto definita con il procedimento di stima sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto e beni simili ubicati nella medesima zona, in ragione delle sue caratteristiche intrinseche e commerciali. I valori sono stati determinati dalla media dei valori riportati dalle vendite di n.7 immobile nello stesso segmento di mercato tra il 2024 e 2025 previa consultazione del portale "Geocomparabili".

Estratto rappresentativo del Mercato Immobiliare di Riferimento

Documento di supporto alla valutazione immobiliare



Data documento: 15/03/2026

Prezzo Medio calcolato: 2.271,23 €/mq

Prezzo Medio assunto: 2.300 €/mq

Comparabilitalia.it • Campionatura di mercato

1. Definizione di “Valore di Mercato”

Il Capitolo 3 del Codice delle Valutazioni Immobiliari al paragrafo 2.2 e seguenti riferisce che, in base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per valore di mercato «*si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*».

La definizione comunitaria di valore di mercato implica essenzialmente che:

- la commercializzazione dell'immobile sia promossa per un tempo sufficientemente lungo nell'ambito di un mercato aperto al fine di consentire, al più ampio numero possibile di potenziali acquirenti, di conoscerne la disponibilità su mercato. La durata di questa fase di marketing è correlata, ovviamente, al tipo di immobile e alle dinamiche del mercato di riferimento;
- il compratore e il venditore (i) siano motivati da un interesse di massimizzazione delle proprie risorse finanziarie, (ii) siano ben informati su tutti gli aspetti della transazione (principio di trasparenza) e (iii) agiscano con prudenza e in modo indipendente;

2. Definizione di “Segmento di Mercato”

Il Capitolo 2, paragrafo 1.2, 1.3 e 1.4 definisce che “Il segmento di mercato immobiliare costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare.

L'individuazione delle caratteristiche dei mercati e del segmento di mercato sono necessarie ai fini della parametrizzazione del mercato, della stima immobiliare, dell'identificazione della sostenibilità del valore nel lungo termine e dell'elaborazione di analisi e statistiche immobiliari.

Il processo di segmentazione consiste nella suddivisione del mercato immobiliare in segmenti i cui parametri, costituiti da elementi di carattere fisico, economico, ambientale, sociale, contrattuale (incluse le variabili funzionali all'analisi dei rischi interdipendenti dai fattori ESG: Environmental, Social and Governance), identificano gli immobili con caratteristiche comuni, i quali all'esterno distinguono i segmenti gli uni dagli altri.

Il segmento di mercato immobiliare è una porzione del mercato composta da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili. Ai fini della valutazione economico-estimativa, esso viene definito attraverso parametri specifici: localizzazione, tipo di contratto, destinazione d'uso, tipologia immobiliare ed edilizia, dimensione, caratteristiche della domanda e dell'offerta, forma di mercato, livello dei prezzi e rischi legati ai fattori ESG (ambientali, sociali e di governance).

I parametri devono essere misurati e tradotti in indicatori economico-estimativi. Due o più immobili appartengono allo stesso segmento se presentano gli stessi valori di tali indicatori (ad esempio, rapporti mercantili, rapporti di permuta, variazioni dei prezzi). La stima si fonda quindi sull'omogeneità dei dati per garantire confronti attendibili.

Il segmento di mercato, fondamentale nella valutazione immobiliare, si riferisce sia all'immobile oggetto della stima che agli immobili comparabili utilizzati come riferimento. L'identificazione del segmento è una fase preliminare essenziale in tutti i procedimenti valutativi, poiché consente di collocare correttamente l'immobile nel contesto del mercato.

La segmentazione si basa su fattori endogeni (caratteristiche fisiche, comportamenti di mercato) ed esogeni (localizzazione, rischio ambientale, efficienza energetica, fattori ESG). Un'indagine preliminare

3. Definizione “livello del prezzo di mercato”

Il livello del prezzo di mercato è rappresentato indicativamente dal livello medio di spesa necessario per poter accedere al segmento di mercato. Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento.

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari 2025, Cap. 5, par. 4.2).

Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale) e viene determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Talvolta possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section). (Fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edizione 2025), Cap. 2, par. 2.2.9)

4. Scelta dei Comparabili e Calcolo del Prezzo Medio

Con la seguente elaborazione si intende estrarre il livello del Prezzo Medio utilizzando come indicatori economico-estimativi il prezzo, il mese della compravendita, la localizzazione, la destinazione d'uso, la categoria catastale, la dimensione, il numero di beni venduti e le rispettive categorie catastali, le caratteristiche della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello dei prezzi, il tipo di contratto e la Tipologia edilizia.

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 12/2024 al prezzo di 170.000,00 €, ubicato nel comune di (), , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. mapp. sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 78,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2024 al prezzo di 188.000,00 €, ubicato nel comune di (), ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. mapp. sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 83,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 09/2024 al prezzo di 138.000,00 €, ubicato nel comune di (), , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. mapp. sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 54,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 09/2024 al prezzo di 155.000,00 €, ubicato nel comune di (), , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. mapp. sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 66,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 10/2024 al prezzo di 160.000,00 €, ubicato nel comune di (), , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. mapp. sub. **SUB** con una superficie

catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 77,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

F) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 07/2024 al prezzo di 125.000,00 €, ubicato nel comune di S (), , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. mapp. sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 55,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

G) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 12/2025 al prezzo di 150.000,00 €, ubicato nel comune di (), , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. mapp. sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 68,92 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

H) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 11/2025 al prezzo di 200.000,00 €, ubicato nel comune di (), , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. mapp. sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 85,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

I) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 06/2025 al prezzo di 150.000,00 €, ubicato nel comune di (), , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. mapp. sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 61,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

J) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 04/2025 al prezzo di 215.000,00 €, ubicato nel comune di (), VIA, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. mapp. sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 99,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Data DAT	12/2024	02/2025	09/2025	09/2025	10/2025	07/2024	12/2025	11/2025	06/2025	04/2025
	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5
Prezzo PRZ (€)	170.000,00	188.000,00	138.000,00	155.000,00	160.000,00	125.000,00	150.000,00	200.000,00	150.000,00	215.000,00
Sup. Cat. Tot. SUP (mq)	78,00	83,00	54,00	66,00	77,00	55,00	68,92	85,00	61,00	99,00

pMED (€/mq)	2.179,49	2.265,06	2.555,56	2.348,48	2.077,92	2.272,73	2.176,44	2.352,94	2.459,02	2.171,72
-------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

$$pMED = \Sigma P_i / \Sigma S_i = 2.271,23 \text{ €/mq}$$

arrotondato in

$$2.300 \text{ €/mq}$$

5. Dichiarazione di conformità relativa all'estrazione del Prezzo Medio

Il presente elaborato considera le seguenti operazioni:

- l'identificazione di beni, dei diritti e degli interessi immobiliari; nonché, ove presenti, dei beni mobili (impianti, macchinari, mobili, arredi e attrezzature) oggetto della valutazione;
- l'identificazione del segmento di mercato di riferimento;
- l'esplicitazione dell'utilizzo previsto della valutazione ed eventuali limitazioni;
- la definizione della base di valore adottata;
- la data della valutazione;
- l'identificazione del campo di applicazione della valutazione e del relativo Rapporto di valutazione;
- l'identificazione di ogni (ed) eventuale condizione contingente e/o limitante sulla quale si basa la valutazione. (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari 2025, Cap. 19, par. 2.3).

6. Conclusioni

Il presente elaborato è redatto a completamento delle operazioni estimative preliminari, con riserva di successivi approfondimenti mediante ulteriore analisi di mercato (ove necessario) ed in funzione delle esigenze estimative.

Il/la sottoscritto/a, di professione Geometra redige il presente elaborato che ha per oggetto l'estrazione del Prezzo Medio, secondo quanto stabilito nelle disposizioni iniziali.

Olbia, 15/03/2026

Geometra

Valore di stima sintetica: appartamento superficie commerciale mq.57 x
€.2.300,00/mq= €.131.100,00 (Centotrentunomila/100)

Detrazioni:

➤ **Pratica per Accertamento di Conformità opere interne**
Euro.1.600,00(Euro.Milleseicento/00)

➤ **Ripristino pittura interna e impermeabilizzazione cornice**
Euro.1.000,00(Euro.Mille/00)

Conclusioni Quesito “18”

Il più probabile valore di mercato dell’immobile sito nel Comune di distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune censuario di al Foglio particella sub. è pari a
€.128.500,00 (Centoventottomila/500).

Ringrazio per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Olbia lì 24/03/2026

Il Ctu

Allegati:

- 1) Elaborati grafici e Concessione Edilizia n.2709 del 19/10/2001;
- 2) Pratica Edilizia 7586 del 2003 Immobiliare. Stradivari;
- 3) Pratica Edilizia 10535 del 2007 Immobiliare Stradivari;
- 4) Documentazione catastale;
- 5) Copie estratti Geocomparabile;
- 6) Collaudo Statico;
- 7) Agibilità n.1578 del 25/05/2004;
- 8) Atto di compravendita;
- 9) Ispezione Ipotecaria Immobile F.3 Part.1980 sub.162 sub.ex.154 sub.ex.153;
- 10) Foglio Separato;
- 11) Regolamento di condominio e Tabelle Millesimali;
- 12) Pec dell'amministratore;
- 13) Verbale di sopralluogo;
- 14) Documentazione fotografica;
- 15) Elenco zone vincoli pubblici Santa Teresa di Gallura;
- 16) Estratto posizione contabile condominiale Minotauro Srl
- 17) Planimetria Immobile Foglio 3 Particella 1980 sub.162 scala 1:100
- 18) Modello dell'esperto per controllo documentazione.

