

TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

**Relazione di Consulenza Tecnica per immobili del
compendio siti in Arzachena: Immobili n°06 e 07 terreni,
Condominio “Rena Bianca”, Località Baja Sardinia**

Giudice Delegato:

Dott.ssa Silvia Campesi

Curatori:
Curatori:

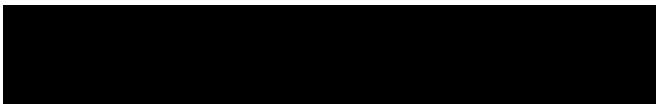
Dott.ssa Giulia Casula
Dott. Carlo Cappellacci

Consulente Tecnico:

Ing. Gianmarco Pilo



Premessa.....	5
Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	6
Caratteristiche urbanistiche.....	12
Identificazione dei beni.....	50
Esistenza di formalità e trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili.....	51
Descrizione del complesso edilizio generale.....	59
Stato di possesso degli immobili.....	63
Presenza di gravami.....	63
Vincoli di natura condominiale.....	64
Storia amministrativa e urbanistica del complesso immobiliare.....	66
Valutazioni immobiliari.....	71
Immobile n. 06.....	72
Descrizione dell'immobile n°06.....	73
Abusi Edilizi e difformità dell'immobile n°06.....	78
Consistenza dell'immobile n°06.....	86
Immobile n. 07.....	87
Descrizione dell'immobile n°07.....	87
Abusi Edilizi e difformità dell'immobile n°07.....	90
Consistenza dell'immobile n°07.....	93
Conclusioni.....	94



Premessa

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Silvia Campesi, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via Dei Conversi n°1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 5979, fui nominato Perito Stimatore delle attività immobiliari del fallimento n. 24/2015 con Decreto del Giudice Delegato del 04/11/2019, a seguito di formale informativa d'incarico da parte dei Curatori Dott.ssa Giulia Casula e Dott. Carlo Cappellacci in data 21/10/2019.

La Curatela provvedeva a conferire apposito mandato al fine di assistere la procedura alla vendita degli immobili in oggetto.

In tali circostanze mi veniva conferito il seguente incarico:

“(...) chiarisca l'esistenza di abusi sanabili e non, con citazione della normativa di riferimento e quantificazione degli oneri di sanatoria, nonché sulle altre criticità che riguardano le unità immobiliari site nel Comune di Arzachena, Località Baja Sardinia di pertinenza del fallimento”.

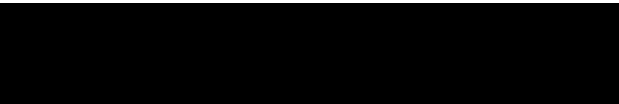
Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali ebbero inizio il giorno 05/11/2019, presso il mio studio in via Dei Conversi n°1 a Cagliari.

In medesima data è stata studiata la documentazione trasmessa da parte dei Curatori allo scrivente e riguardante la Causa Civile in essere per usucapione. A tale proposito lo scrivente ha redatto una breve memoria tecnica contenente alcuni parametri di massima trasmessa alla Curatela. Tale memoria è stata allegata agli atti di Causa. Nelle settimane successive sono state svolte le opportune ispezioni catastali relativamente alla ditta fallita. Lo scrivente ha effettuato in contraddittorio con la Curatela, sempre in tale periodo, un sopralluogo preliminare presso gli immobili del compendio di Baia Sardinia al fine di raccogliere alcuni elementi preliminari sui luoghi in grado di fornire degli indirizzi di massima ai curatori. Sempre nelle settimane successive lo scrivente ha provveduto allo studio della copiosa documentazione messa a disposizione da parte dei Curatori e riguardante la documentazione tecnica prodotta fino alla data di nomina dello scrivente. Lo studio della documentazione tecnica agli atti della procedura ha consentito la costruzione di un quadro esaustivo della vertenza.

Successivamente, previo accordo con i Curatori Fallimentari, mi sono recato sui luoghi di cui al fallimento della ditta [REDACTED] situati nel Comune di Arzachena all'interno del Condominio "Rena Bianca" in Località Baja Sardinia. In tale occasione sono state visitate le unità immobiliari all'epoca accessibili tra quelle nella disponibilità esclusiva della Procedura. Di tali unità immobiliari solo alcune verranno ricomprese all'interno della presente trattazione. Nel seguito gli immobili ricompresi nella presente valutazione saranno individuati come Immobili n°06, 07 rispetto alla consistenza generale del patrimonio immobiliare della ditta fallita.

In data 29/02/2020 lo scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Arzachena. Contestualmente lo scrivente ha richiesto un confronto con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico. In data 05/03/2020 è stato fissato un appuntamento con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico calendarizzato per la data del 25/03/2020.



Il 12/03/2020 lo scrivente ha provveduto ad annullare l'appuntamento precedentemente fissato a causa delle restrizioni e del blocco derivante dall'emergenza sanitaria nazionale. In conseguenza della situazione all'epoca vigente fu possibile effettuare gli accessi agli atti già precedentemente fissati unicamente nelle date del 14/09/2020, 26/10/2020 e 09/11/2020. In tali occasioni lo scrivente effettuò una verifica dei documenti progettuali già agli atti della Procedura e ricompresi all'interno degli elaborati peritali prodotti negli anni. I documenti analizzati riguardavano l'intero complesso edilizio della lottizzazione del Condominio Rena Bianca. Ulteriormente fu raccolta documentazione progettuale e urbanistica relativamente all'immobile nella disponibilità della Procedura costituito dal "terreno della villa" (mappale 1073 al N.C.T. oggetto delle valutazioni comprese nella presente relazione di perizia). Infine, fu raccolta la copiosa documentazione prodotta da parte dell'acquirente delle unità immobiliari vendute nelle Procedure di Esecuzione Immobiliare e relativa alle sanatorie urbanistiche raggiunte. Queste ultime pratiche (oltre cento in quanto riguardanti gli oltre cento immobili acquisiti da parte del medesimo soggetto all'interno delle procedure di esecuzione immobiliare) andavano a riguardare molte unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio, assai vicine ai terreni oggetto della presente valutazione. L'importanza di tale acquisizione documentale risultava comunque fondamentale nell'ipotesi di sanatoria anche per alcuni piccoli fabbricati presenti nei due terreni in oggetto e meglio descritta alle pagine seguenti.

Contestualmente alle attività svolte nelle date sopra indicate lo scrivente provvedeva a trasmettere formale richiesta di parere di sanabilità delle opere abusivamente realizzate soprattutto in rapporto agli immobili ubicati all'interno della particella 1005 censita all'N.C.E.U. al F. 10 ed indicata agli atti come "corpo B". Tale istanza veniva trasmessa ad esito di una riunione tecnica avuta con il responsabile del settore urbanistica del Comune di Arzachena. Da tale punto di vista lo scrivente, al periodo della stesura del presente elaborato, non ha ancora ottenuto riscontro rispetto a quanto concordato con l'ufficio e nonostante i solleciti.



Al seguito delle interlocuzioni occorse tra la Curatela e l'amministratore pro tempore del Condominio "Rena Bianca" in rapporto al completamento delle opere di urbanizzazione lo scrivente effettuava presso il Condominio un sopralluogo in data 11/09/2020 e provvedeva ad elaborare e trasmettere una nota tecnica in relazione ai lavori di completamento delle urbanizzazioni della lottizzazione. Tale nota tecnica faceva seguito alle interlocuzioni avute con il progettista delle opere di completamento delle urbanizzazioni ed alle riunioni svolte con il legale della Procedura.

Successivamente lo scrivente provvedeva ad effettuare il rilievo metrico degli immobili n°01, 02, 03, 04, 05 già oggetto di separata relazione di perizia depositata in data 06/08/2021 ed agli atti della Procedura. Contestualmente veniva effettuato un rilievo fotografico. Queste attività venivano espletate all'interno del sopralluogo del 18/02/2021.

Nel sopralluogo del 18/02/2021 lo scrivente, sulla base delle analisi effettuate preventivamente sui documenti agli atti e sui dati catastali, verificava l'esistenza di un ulteriore immobile nel patrimonio della Procedura. Questo immobile non era stato compreso all'interno della consistenza immobiliare in capo alla ditta fallita e di cui alla relazione notarile agli atti della Procedura.

L'immobile di cui sopra veniva individuato sui luoghi. Di tale circostanza veniva tempestivamente informata la Curatela che provvedeva a richiedere aggiornamento della relazione notarile. Da tale punto di vista lo scrivente, al periodo della stesura del presente elaborato, non ha ancora ottenuto riscontro rispetto all'inclusione dell'immobile all'interno dei beni da stimare.

Al seguito delle interlocuzioni occorse tra la Curatela e la ditta responsabile delle opere di completamento delle urbanizzazioni lo scrivente effettuava presso il Condominio un sopralluogo in data 20/05/2021 e provvedeva ad elaborare e trasmettere una nota tecnica in relazione ai lavori di completamento delle urbanizzazioni della lottizzazione. In tale caso lo scrivente provvedeva a fornire ampio approfondimento relativamente alla vasca di accumulo idrico ubicata nel "terreno della villa" (mappale 1073 al N.C.T., oggetto, tra gli altri, delle valutazioni di cui alla presente relazione di perizia).



Tale approfondimento faceva seguito alle interlocuzioni avute con il progettista delle opere di completamento delle urbanizzazioni ed andava a riguardare il potenziale riuso della vasca di accumulo, le servitù di fatto esistenti, le soluzioni tecniche alternative.

Quanto sopra al fine di garantire la pressione idrica di adduzione all'intero complesso edilizio. Le verifiche sui luoghi venivano effettuate da parte dello scrivente attraverso adeguato rilievo metrico, fotografico e attraverso l'analisi della componentistica idraulica installata. Quanto sopra veniva successivamente trasmesso alla Curatela ed al legale della Procedura attraverso la trasmissione di apposita nota tecnica contenente l'esito delle analisi svolte.

Ulteriormente, nella seconda metà del 2021, lo scrivente veniva contattato da parte di alcuni tecnici del Comune di Arzachena intenti nella realizzazione delle opere relative alla riqualificazione del lungomare di Baja Sardinia. Detti tecnici richiedevano l'autorizzazione alla realizzazione di alcune opere di pubblica utilità sulle aree ricomprese all'interno del perimetro della particella catastale individuata al N.C.T. del Comune di Arzachena al F. 10, mappale 30. Tale particella risulta essere catastalmente intestata alla ditta fallita. Il Comune di Arzachena richiedeva l'autorizzazione alla Curatela per lo svolgimento dei lavori sulla base dell'intestazione catastale della particella alla ditta fallita. Agli atti della Procedura è presente una relazione notarile che include nel patrimonio immobiliare in capo alla ditta fallita anche il mappale di cui al F.10 mappale 30. Lo scrivente ha, al proposito, analizzato gli atti catastali, urbanistici ed amministrativi già acquisiti nello svolgimento delle operazioni peritali di assistenza alla Procedura svolti fino a quel momento. All'esito delle analisi svolte è emerso il fatto che il mappale 30 deriva dai diversi frazionamenti dell'originario mappale 30 (di consistenza molto maggiore di quella attuale) nella sua configurazione originaria antecedente alla convenzione di lottizzazione. All'atto del frazionamento di cui alla convenzione di lottizzazione tale mappale divenne mappale 30/a, successivamente mappale 30, fino alla configurazione e consistenza ridotta attuale. Il mappale non fa parte delle aree previste nelle cessioni previste in convenzione, né al Condominio e né al Comune di Arzachena.

[REDACTED]

Dalle analisi svolte lo scrivente ha verificato il fatto che, nella realtà dei fatti, il mappale occupa una parte di arenile del lungomare ricompreso tra la linea di battaglia e la strada pubblica. Il mappale è interamente incluso nell'arenile. Lo scrivente ha ulteriormente verificato le intestazioni catastali dei mappali confinanti con il mappale 30. Questi hanno un'intestazione catastale in capo al Demanio Marittimo dello Stato. Visto il posizionamento e viste le ulteriori intestazioni catastali dei mappali vicini lo scrivente ha provveduto a contattare informalmente l'Ufficio del Demanio dello Stato competente geograficamente, ovvero quello di Sassari. Il responsabile dell'Ufficio ha ben chiarito, seppure in maniera informale, allo scrivente la posizione della Procedura in corrispondenza del diritto reale ipoteticamente vantato. La verifica effettuata dall'Ufficio del Demanio sollecitata da parte dello scrivente ha portato all'individuazione della proprietà del mappale in capo al Demanio Marittimo dello Stato. Premesso e sottolineato il fatto che l'intestazione catastale non certifica la proprietà dell'immobile, il posizionamento dello stesso sull'arenile rende la proprietà in capo al Demanio e la stessa intestazione catastale erronea in quanto derivante da passaggi catastali stratificati nei decenni passati su particelle di dimensioni molto maggiori, ora ridotte alla sola area dell'arenile. In ipotesi di estensione molto maggiore di quella del solo arenile la proprietà sarebbe stata della ditta con il limite alla sola area dell'arenile. Essendo allo stato attuale il mappale completamente incluso nell'area dell'arenile non vi è dubbio alcuno sulla unica proprietà a favore del Demanio dello Stato.

Per quanto sopra la Procedura non può vantare alcun diritto reale assimilabile alla proprietà sul terreno identificato dal mappale 30. Per quanto sopra la Procedura non possedeva all'epoca dei fatti, così come allo stato attuale, alcun titolo ad autorizzare il Comune di Arzachena all'esecuzione di lavori che sarebbero avvenuti all'interno di una proprietà del Demanio dello Stato. A tale proposito lo scrivente precisa quanto segue al fine di meglio comprendere la dinamica occorsa. Il Comune di Arzachena avrebbe dovuto prendere contatti con l'Ufficio di Sassari competente per territorio del Demanio Marittimo, avrebbe dovuto richiedere la procedura di acquisizione del bene al Demanio che, in sinergia con la Capitaneria di Porto avrebbe dovuto procedere all'intero iter.

[REDACTED]

Successivamente sarebbe stato lo stesso Demanio dello Stato ad autorizzare l'esecuzione dei lavori da parte del Comune in conseguenza di esplicita richiesta. Allo stato attuale, infatti, la Procedura fallimentare non possiede titolo per autorizzare lavori su un bene di proprietà del Demanio.

Con quanto sopra lo scrivente intende aver chiarito la posizione della Procedura nei confronti del Comune di Arzachena nel merito della richiesta a suo tempo ricevuta. Ulteriormente lo scrivente segnala il fatto che, tuttora, il mappale 30 di cui sopra è compreso all'interno del patrimonio della ditta fallita ricostruito nella relazione notarile già agli atti della Procedura.

Successivamente lo scrivente provvedeva a depositare in data 06/08/2021 il primo stralcio peritale comprendente la valutazione degli immobili n°01, 02, 03, 04, 05.

Lo scrivente premette sin d'ora che, a partire dalle analisi svolte sia sugli atti che sui luoghi, siano emerse su una parte degli immobili nella disponibilità del Fallimento forti problematiche a carattere amministrativo, urbanistico e sanitario. Le unità immobiliari affette da tali problematiche saranno oggetto di apposita e successiva relazione di valutazione. Al fine di salvaguardare il patrimonio immobiliare in capo alla ditta fallita lo scrivente ritiene infatti opportuno provvedere ad un'analisi maggiormente dettagliata ma con tempistica dilatata rispetto a quanto necessario per i due terreni ricompresi nella presente valutazione.

Al fine di portare a termine le attività sopra elencate, e comunque interlocutorie vista la futura e programmata integrazione con gli immobili non oggetto della presente valutazione, lo scrivente ha effettuato svariati sopralluoghi al fine di coordinare tutte le attività svolte e reperire ogni elemento successivamente elaborato nella presente relazione di perizia e nei suoi allegati. Tali sopralluoghi hanno consentito di sviluppare, nel seguito delle operazioni peritali svolte, tutte le elaborazioni grafiche e fotografiche finalizzate ad una compiuta risposta dei quesiti peritali posti alla base della presente relazione di perizia

Dei passaggi sopra accennati verrà nel seguito fornita ampia descrizione.

Il gruppo di unità immobiliari costituito dai due terreni oggetto di stima risulta ubicato nella zona costiera Nord del territorio di Arzachena, in zona Est rispetto alla distribuzione insediativa della frazione di Baja Sardinia. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il gruppo di unità immobiliari costituito dai due terreni. Queste risultano essere inserite all'interno di un complesso immobiliare interamente incluso in un'unica zona urbanistica omogenea. Lo stato attuale del complesso immobiliare risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

All'interno del Programma di Fabbricazione il complesso edilizio all'interno del quale sono inseriti i due terreni oggetto della presente relazione di perizia ricade nella Macro Area F – Insediamenti turistici, come possibile verificare nella Tavola C.02 degli elaborati grafici alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Programma di Fabbricazione di Arzachena e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati. Dalle informazioni reperibili on-line nelle pagine WEB del Comune, si è appreso come mediante Delibera del C.C. n. 2 del 23/01/2020 sia stato adottato il Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale ed al Piano di Assetto Idrogeologico. In tale sede lo scrivente ha ritenuto di mantenere l'inquadramento urbanistico valido secondo le indicazioni del precedente Programma di Fabbricazione. Qualora venisse completato tutto l'iter autorizzativo del nuovo strumento urbanistico, da parte degli organismi competenti, si renderebbe necessario predisporre un aggiornamento urbanistico in virtù delle zonizzazioni scaturenti da Piano.

Ad ogni modo lo scrivente precisa che, in seguito all'eventuale entrata in vigore del nuovo PUC, la zonizzazione individuata per l'immobile non verrebbe stravolta rispetto a quella già predisposta in sede di Programma di Fabbricazione. Le nuove indicazioni predisposte dal PUC in fase di attuazione non andranno comunque a stravolgere quanto prescritto dal sopra citato PdF. A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale, il Piano di Assetto Idrogeologico ed i Piani di assetto ad essi subordinati.

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

Nel seguito si fornisce un'analisi della normativa urbanistica così come descritta e secondo i livelli individuati. Il report nel seguito schematizzato deve intendersi come esaustivo in quanto completo di ogni elemento utile alla valutazione.

Normativa Urbanistica locale:

1) P.d.F. / Programma di Fabbricazione di Arzachena

Il Programma di Fabbricazione della città di Arzachena fu pubblicato nel B.U.R.A.S n° 2 del 12/01/1972 a seguito della deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 02/10/1969.

I due terreni oggetto della presente relazione di perizia risultano essere localizzati all'interno di un comparto urbanistico eterogeneo formato da più sottozone. In particolare, l'immobile ricade nella Macro Area F – Insediamenti turistici. Le zone residenziali turistiche sono definite come zona a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento, che presentano valori ambientali da salvaguardare. La Macro Area F ricomprende esattamente il gruppo di immobili oggetto di relazione (si veda a tale proposito l'inquadramento sulla cartografia di piano). Nel seguito si riporterà quanto previsto dalla pianificazione urbana per la Macro Area F. La disciplina riguardante la Macro Area F – Insediamenti turistici viene trattata all'interno degli Articoli 62, 63 e 64 del Regolamento Edilizio del PdF.

All'interno dell'articolo "ART. 62 ZONA F/1 – ZONA TURISTICA DELLA FASCIA COSTIERA" viene riportato quanto segue:

"a) ATTUAZIONE

- *Piani pluriennali d'Attuazione salvo le eccezioni previste dall'art. 3 della L.R. 28.04.78 n°50;*
- *Piano di Lottizzazione convenzionata esteso ad una intera sub-zona individuata dalla presente variante;*
- *Concessione singola rilasciata successivamente al convenzionamento del Piano di Lottizzazione.*


Gli ambiti contraddistinti con il simbolo F1 costituiscono le sub-zone omogenee di cui all'art. 11 L.R. 19.05.1981 n°17.

b) DIVIETO di realizzare accessi automobilistici alla fascia di rispetto di 150 mt. Dal mare (art. 62 comma 9 del R.E. approvato dalla Regione): tale divieto, pertanto, resta fermo con la precisazione espressa dal T.A.R. nella sentenza che i parcheggi pubblici possono essere realizzati al di fuori della fascia di rispetto e con ulteriore chiarimento, risultante dal testo dell'art. 62 comma 9 del R.E. approvato dalla Regione, nella parte non interessata dal ricorso al T.A.R. che gli accessi alla fascia costiera possono e devono essere realizzati con sentieri pedonali e con le strade campestri esistenti, precludendo comunque il traffico automobilistico all'interno della fascia costiera medesima.

c) DESTINAZIONE

Residenze, complessi ricettivi, servizi ed attrezzature di tipo stagionale. Attività artigianali di servizio purchè non siano rumorose, ne moleste, ne classificabili tra le attività insalubri di prima e seconda categoria.

d) STANDARDS Il 50% della superficie territoriale dell'insieme costituito dalle F/1, deve essere destinato a spazi per attrezzature di interesse comune, per parcheggi, per verde ambientale, per verde attrezzato a parco, gioco e sport.


Il 30% della superficie territoriale dell'insieme suddetto, che deve essere localizzato all'interno della quota del 50% sopraindicata, deve essere trasferito in proprietà al Comune.

e) DENSITA' EDILIZIA

L'indice territoriale per residenze è di 0,16 mc/mq.

Onde incentivare l'edificazione turistico – alberghiera e di interesse pubblico, il 20% di detta cubatura è sottratta alla destinazione residenziale e può essere utilizzata esclusivamente per le attrezzature di cui sopra con ulteriore incentivo determinato applicando sul 20% della superficie territoriale globale, l'incremento di 0,34 mc/mq.

Per guisa che sul 20% della superficie territoriale globale, potrà applicarsi l'indice di mc/mq 0,50.

Pertanto se verranno eseguite le potenzialità residenziali sommate a quelle turistiche – alberghiere e di interesse pubbliche, il superveniente volume pubblico sarà sovra calcolato in funzione della utilizzazione scelta al momento della lottizzazione.

L'indice fondiario di zona non potrà superare i limiti indicati dal Decreto Presidente Giunta Regionale 01/08/1977 n°9743-271 per le zone F.

f) ALTEZZA

L'altezza massima degli edifici in questa zona è prevista in m. 7,50 con non più di due piani fuori terra.

E' consentita l'edificazione del terzo piano per complessi edilizi superiori a mc. 1000 per esigenze di migliore articolazione delle masse volumetriche e nell'estensione massima del 20% della superficie coperta.

g) DISTANZE

Gli edifici potranno essere costruiti in aderenza sul confine, oppure ad una distanza di almeno m. 5,00 dal confine. Potranno essere consentite distanze inferiori, previo accordo tra i proprietari confinanti, purchè le distanze, in presenza di pareti finestrate, non siano inferiori a quelle indicate nel comma successivo.

Tra pareti di cui almeno una finestrata è prescritta una distanza minima pari all'altezza della parete più alta dei fabbricati fronteggianti, con un minimo di mt. 10.

La distanza si misura tra pareti o parti di parete fronteggianti e perpendicolarmente alle medesime.

Non si considerano finestrate le pareti che comprendono solo finestre per locali di servizio igienico-sanitario, per le quali la distanza minima è quella prevista dall'art. 873 c.c.

h) DISTANZE DALLE STRADE

Si osservano le disposizioni generali dell'art. 106 del presente regolamento.

ART. 63 ZONA F/2 – COMPLETAMENTO DI INTERVENTO TURISTICO

a) ATTUAZIONE.

- Programmi Pluriennali di Attuazione salvo le eccezioni previste dall'art. 3 della L.R. 28.4.1978, n. 30.

- Lottizzazione convenzionata per superfici continue, inedificate o non asservite a costruzioni già realizzate, di oltre 5.000 mq.

- concessioni dirette per lotti inferiori a mq. 2000 e, previa approvazione di piano di utilizzo, riguardante le infrastrutture primarie, per estensioni continue di superficie compresa tra 2000 e 5000 mq. con assunzione di atto d'obbligo per le cessioni.

b) DESTINAZIONE.

In dette zone sono ammesse tutte le edificazioni di carattere residenziale e di servizio di tipo stagionale turistico.

Sono vietate le attività artigianali classificate tra quelle insalubri di 1° e 2° categoria, quelle moleste e non compatibili con l'insediamento residenziale turistico.

c) STANDARDS.

Il 50% della superficie territoriale di ciascuna lottizzazione deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per parcheggi, per verde attrezzato a parco, gioco e sport.

Almeno il 50% della superficie suddetta, pari al 30% della superficie territoriale di ogni lottizzazione, deve essere trasferito in proprietà al Comune.

Ove non sia obbligatoria la lottizzazione convenzionata per mancanza della superficie minima continua gli standards dovranno essere monetizzati solo nel caso di impossibilità di cessione e di inutilizzabilità del lotto.

La monetizzazione delle mancate cessioni – salvo cessioni parziali non destinate a viabilità – avverrà a prezzi corrispondenti a quelli di mercato e la superficie minima da valutarsi non potrà essere inferiore al 30% di quella del lotto.

e) INDICE DI FABBRICABILITÀ.

Indice di fabbricabilità massimo: 0,30 mc/mq.

Indice di fabbricabilità territoriale: 0,16 mc/mq.

L'indice territoriale si applica solo alle lottizzazioni.

Per interventi diretti non subordinati al piano di lottizzazione si applica

l'indice fondiario pari allo 0,16 mc/mq sulla totalità del lotto, senza considerare la percentuale degli standards.

f) ALTEZZA.

Altezza massima 7,50 con non più di due piani fuori terra.

g) DISTANZE.

Si osservano le norme stabilite dall'art. 62 (lettera f).

h) DISTANZA DALLE STRADE.

Si osservano le distanze stabilite dall'art. 106 successivo.

i) *DISTANZE DAL MARE.*

È prescritta la distanza di 150 m. dal mare così come stabilito dall'art. 14 L.R. 19.05.1981 n.17.

l) *TIPOLOGIA. Le costruzioni devono rispettare la tradizionale tipologia edilizia degli insediamenti locali.*

ART. 64 ZONA F/3 – AREE TURISTICHE OGGETTO DI LOTTIZZAZIONI APPROVATE

La disciplina urbanistica ed edilizia di dette zone è quella stabilita dalle convenzioni e dallo strumento attuativo esistente”.

1) *Aree tutelate Regione Sardegna*

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricadono i due terreni oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno dell'articolo 142. Di seguito si riporta l'intero contenuto dell'articolo così individuato:

“Articolo: 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;*



j. *i vulcani;*



k. *le zone di interesse archeologico.*



2) Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

Ambito di Paesaggio 17 – Gallura costiera Nord - Orientale

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricadono i due terreni oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli Articoli 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112 del Piano. Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

Articolo: 6 - Ambiti di paesaggio, beni e componenti

Per ambiti di paesaggio s'intendono le aree definite in relazione alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici, identificate nelle tav. 1.1 e 1.2 attraverso un processo di rilevazione e conoscenza, ai sensi della Parte II del P.P.R., in cui convergono fattori strutturali, naturali e antropici, e nei quali sono identificati i beni paesaggistici individui o d'insieme.

Per beni paesaggistici individui s'intendono quelle categorie di beni immobili i cui caratteri di individualità ne permettono una identificazione puntuale.

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.

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.

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.

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.

Negli ambiti di paesaggio, salva l'applicazione di diverse disposizioni previste dal presente P.P.R., sono in tutti i casi ammessi:

- *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;*
- *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;*
- *gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o dell'assetto idrogeologico del territorio;*
- *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;*
- *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.*

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.

La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nei casi disciplinati dall'art.15 delle presenti norme.

Articolo: 13 - Ambiti di paesaggio. Disciplina specifica

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.

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:

- l'analisi delle specifiche caratteristiche storico-culturali, naturalistiche, morfologiche ed estetico-percettive, delle loro correlazioni e integrazioni;
- la definizione degli elementi e dei valori paesaggistici da tutelare, valorizzare e recuperare;
- l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio;
- l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio;
- la definizione degli obiettivi di qualità paesaggistica;

- *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;*
- *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.*

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 subordinata, debbono assicurare il perseguimento di un grado elevato di qualità paesaggistica.

Le azioni di trasformazione del territorio tendono in particolare al conseguimento dei seguenti obiettivi:

- *mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;*
- *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;*
- *riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.*

Articolo: 14 - Ambiti di paesaggio costieri. Individuazione

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:

Golfo di Cagliari

Nora

Chia

Golfo di Teulada

Anfiteatro del Sulcis

Carbonia e Isole sulcitane

Bacino metallifero

Arburese

Golfo di Oristano

Montiferru

Planargia

Monteleone

Alghero

Golfo dell'Asinara

Bassa valle del Coghinas

Gallura costiera nord occidentale

Gallura costiera nord-orientale

Golfo di Olbia

Budoni - San Teodoro

Monte Albo

Baronia

Supramonte di Baunei e Dorgali

Ogliastra

Salto di Quirra

Bassa valle del Flumendosa

Castiadas

Golfo orientale di Cagliari

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

Articolo: 15 - Ambiti di paesaggio costieri. Disciplina transitoria

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.

Per i Comuni non dotati di PUC approvato nelle restanti zone C, D, F, e G:

- 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;




- *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.*

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.

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.

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.

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.


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. Dal momento dell'adozione del P.P.R e fino alla sua approvazione. si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e succ. mod. e integr., in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni del presente articolo.

Articolo: 107 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale

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.

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.

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:

- 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;*
- definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale;*



- *determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;*
- *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;*
- *stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio in conformità alle previsioni del P.P.R.;*
- *individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio nel proprio ambito di competenza;*
- *regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibilità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio attraverso:*

- *una disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo del territorio, delle risorse non rinnovabili e alla prevenzione integrata degli inquinamenti;*
- *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.*

- *la realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica;*
- *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.*

I Comuni, nell'adeguarsi alle prescrizioni del P.P.R. procedono alla puntuale identificazione cartografica degli elementi dell'assetto insediativo, delle componenti di paesaggio, dei beni paesaggistici e dei beni identitari presenti nel proprio territorio, anche in collaborazione con i competenti organi del MIBAC. Eventuali correzioni dei tematismi rispetto alle cartografie del P.P.R., che non ne alterino i contenuti sostanziali, qualora positivamente accolte in sede di verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 7/2002, non costituiscono variante al P.P.R., purché deliberate dalla Giunta regionale

Articolo: 112 - Impianti energetici

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. 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.

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricadono i due terreni oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli Articoli 25, 26 e 27 del Piano. Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

Articolo: 25 - Aree seminaturali. Definizione

- *Le aree seminaturali sono caratterizzate da utilizzazione agro-silvopastorale estensiva, con un minimo di apporto di energia suppletiva per garantire e mantenere il loro funzionamento.*
- *Esse includono in particolare le seguenti categorie che necessitano, per la loro conservazione, di interventi gestionali: boschi naturali (comprensivi di leccete, quercete, sugherete e boschi misti), ginepreti, pascoli erborati, macchie, garighe, praterie di pianura e montane secondarie, fiumi e torrenti e formazioni riparie parzialmente modificate, zone umide costiere parzialmente modificate, dune e litorali soggetti a fruizione turistica, grotte soggette a fruizione turistica, laghi e invasi di origine artificiale e tutti gli habitat dell'All.to I della Direttiva 92/43/CEE e succ. mod.*

Articolo: 26 - Aree seminaturali. Prescrizioni

- *Nelle aree seminaturali sono vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica, fatti salvi gli interventi di modificazione atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado.*

- *In particolare nelle aree boschive sono vietati:*

- *gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per guidare l'evoluzione di popolamenti di nuova formazione, ad esclusione di quelli necessari per migliorare l'habitat della fauna selvatica protetta e particolarmente protetta, ai sensi della L.R. n. 23/1998;*
- *ogni nuova edificazione, ad eccezione di interventi di recupero e riqualificazione senza aumento di superficie coperta e cambiamenti volumetrici sul patrimonio edilizio esistente, funzionali agli interventi programmati ai fini su esposti;*
- *gli interventi infrastrutturali (viabilità, elettrodotti, infrastrutture idrauliche, ecc.), che comportino alterazioni permanenti alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, con le sole eccezioni degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale e la difesa del suolo;*
- *rimboschimenti con specie esotiche*

- *Le fasce parafuoco per la prevenzione degli incendi dovranno essere realizzate preferibilmente attraverso tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici.*

- *Nelle zone umide costiere e nelle aree con significativa presenza di habitat e di specie di interesse conservazionistico europeo, sono vietati:*

- *gli interventi infrastrutturali energetici, in una fascia contigua di 1000 metri, che comportino un rilevante impatto negativo nella percezione del paesaggio ed elevati rischi di collisione e di elettrocuzione per l'avifauna protetta dalla normativa comunitaria e regionale (L.R. n. 23/1998);*
- *impianti eolici;*
- *l'apertura di nuove strade al di sopra dei 900 metri;*

- *Nei sistemi fluviali e delle fasce latitanti comprensive delle formazioni riparie sono vietati:*

- *interventi che comportino la cementificazione degli alvei e delle sponde e l'eliminazione della vegetazione riparia;*
- *opere di rimboschimento con specie esotiche;*
- *prelievi di sabbia in mancanza di specifici progetti che ne dimostrino la compatibilità e la possibilità di rigenerazione.*

- *Nei complessi dunali e nei litorali sabbiosi soggetti a fruizione turistica sono vietati:*

- *il transito di mezzi motorizzati sui litorali e sui complessi dunali;*
- *asportazioni di materiali inerti;*
- *coltivazioni agrarie e rimboschimenti produttivi, ad eccezione dei vigneti storici;*

- *Nei siti di riproduzione recente della tartaruga marina comune (Caretta caretta) è vietata la concessione di aree per la fruizione turistica.*

- *Nelle aree precedentemente forestate con specie esotiche dovranno essere previsti interventi di riqualificazione e di recupero con specie autoctone*

- *La pianificazione settoriale e locale si conforma ai seguenti indirizzi:
Orientare:*

- *il governo delle zone umide costiere al concetto della gestione integrata, e in particolare al mantenimento delle attività della pesca stagnale tradizionale, della produzione del sale (saline) e alla conservazione della biodiversità;*
- *la gestione e la disciplina delle dune e dei litorali sabbiosi soggetti a fruizione turistica al mantenimento o al miglioramento del loro attuale assetto ecologico e paesaggistico, regolamentando l'accessibilità e la fruizione compatibile con la conservazione delle risorse naturali;*
- *la gestione delle aree pascolive in funzione della capacità di carico di bestiame; la gestione va comunque orientata a favorire il mantenimento di tali attività;*
- *la gestione e la disciplina dei sistemi fluviali, delle formazioni riparie e delle fasce latitanti al loro mantenimento e al miglioramento a favore della stabilizzazione della vegetazione naturale degli alvei;*
- *la gestione e la disciplina delle grotte soggette a fruizione turistica con programmi di accesso che dovranno tener conto della presenza di specie endemiche della fauna cavernicola.*

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricadono i due terreni oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli Articoli 8, 17, 18, 19 e 20 del Piano. Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

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

“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.

Sono soggetti a tutela le seguenti categorie di beni paesaggistici:

- 1. gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 134, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 157 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;*
- 2. gli immobili e le aree previsti dall'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;*
- 3. gli immobili e le aree ai sensi degli artt. 134, comma 1 lett.c), 143 comma 1 lett. i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod. Rientrano altresì tra le aree soggette alla tutela del P.P.R.:*

- 1. quelle sottoposte a vincolo idrogeologico previste dal R.D.L. n.3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 maggio 1926, n. 1126;*
- 2. i territori ricompresi nei parchi nazionali o regionali e nelle altre aree naturali protette in base alla disciplina specifica del Piano del parco o dei decreti istitutivi;*

3. le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della L.R. n. 31/89.

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. 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.


Ai beni paesaggistici individuati dal presente P.P.R. si applicano le disposizioni degli artt. 146 e 147 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e succ. mod. ed int. e del D.P.C.M. 12.12.2005."

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

"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.

Gli elementi dell'assetto sono individuati e definiti nell'Allegato 2 e nella relazione di cui all'art. 5.

Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, tipizzati e individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 e nella tabella Allegato 2, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, come modificato dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157:

- 
-
1. Fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5;
 2. Sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;
 3. Campi dunari e sistemi di spiaggia;
 4. Aree rocciose di cresta ed aree a quota superiore ai 900 metri s.l.m.;
 5. Grotte e caverne;
 6. Monumenti naturali ai sensi della L.R. n. 31/89;
 7. Zone umide, laghi naturali ed invasi artificiali e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
 8. Fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, e sistemi fluviali, riparali, risorgive e cascate, ancorché temporanee;
 9. Praterie e formazioni steppiche;
 10. Praterie di posidonia oceanica;
 11. Aree di ulteriore interesse naturalistico comprendenti le specie e gli habitat prioritari, ai sensi della Direttiva CEE 43/92;
 12. Alberi monumentali.

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

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

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

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

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

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

Articolo: 19 - Fascia costiera. Definizione

“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.

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.

Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:

1. le zone omogenee A e B;
2. le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;
3. le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.”

“Nella fascia costiera di cui all’art. 19 si osserva la seguente disciplina:

1. Nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione, ad eccezione di quelli previsti dall’art. 12 e dal successivo comma 2;

2. Non è comunque ammessa la realizzazione di:

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;

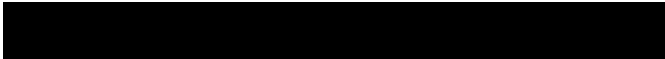
2. nuovi interventi edificatori a carattere industriale e grande distribuzione commerciale;

3. nuovi campeggi e strutture ricettive connesse a campi da golf, aree attrezzate di camper.

Fermo quanto previsto dal comma precedente, possono essere realizzati i seguenti interventi:

1. 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;



2. *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;*

3. *in tutta la fascia costiera:*

1. *interventi di conservazione, gestione e valorizzazione dei beni paesaggistici;*
2. *infrastrutture puntuali o di rete, purché previste nei piani settoriali, preventivamente adeguati al P.P.R.*

Gli interventi di cui al precedente comma 2 si attuano:

1. *attraverso la predisposizione dei nuovi PUC in adeguamento alle disposizioni del P.P.R., secondo la disciplina vigente;*

2. *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*

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

Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 265/01

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricadono i due terreni oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli Articoli 9, 57, 58 del Piano. Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

Articolo: 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.*

Articolo: 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.*

Articolo: 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.*

Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 -Falesie, scogliere e ripe costiere in uno stato di conservazione soddisfacente; Sogli e piccole isole; promontori e sistemi a baie e promontori

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricadono i due immobili oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli Articoli 8, 17, 18 del Piano. Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

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

1. I beni paesaggistici definiti dall'art. 6, commi 2 e 3, disciplinati dalla Parte II del P.P.R., sono costituiti da quegli elementi territoriali, areali o puntuali, di valore ambientale, storico culturale ed insediativo che hanno carattere permanente e sono connotati da specifica identità, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile per il mantenimento dei valori fondamentali e delle risorse essenziali del territorio, da preservare per le generazioni future.

2. Sono soggetti a tutela le seguenti categorie di beni paesaggistici:

- *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.;*
- *gli immobili e le aree previsti dall'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;*
- *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.:*

- *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;*
- *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;*
- *le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della L.R. n. 31/89.*

4. *L'individuazione dei beni di cui ai commi precedenti costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili e delle risorse essenziali del territorio. Le conseguenti limitazioni alla facoltà di godimento dei beni immobili, non danno luogo ad indennizzo ai sensi dell'art. 145, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., e hanno valore a tempo indeterminato.*

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

6. *Ai beni paesaggistici individuati dal presente P.P.R. si applicano le disposizioni degli artt. 146 e 147 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e succ. mod. ed int. e del D.P.C.M. 12.12.2005.*

Articolo: 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:*

- *Fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5;*
- *Sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;*
- *Campi dunari e sistemi di spiaggia;*
- *Aree rocciose di cresta ed aree a quota superiore ai 900 metri s.l.m.;*
- *Grotte e caverne;*
- *Monumenti naturali ai sensi della L.R. n. 31/89;*
- *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;*

- *Fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, e sistemi fluviali, riparali, risorgive e cascate, ancorché temporanee;*
- *Praterie e formazioni steppiche;*
- *Praterie di posidonia oceanica;*
- *Aree di ulteriore interesse naturalistico comprendenti le specie e gli habitat prioritari, ai sensi della Direttiva CEE 43/92 ;*
- *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.:

- *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;*
- *i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;*
- *le aree gravate da usi civici;*
- *i vulcani.*

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

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



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

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

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

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

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

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

- *prevenire eventuali situazioni di rischio;*
- *costituire un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale;*
- *migliorare la funzionalità ecosistemica;*

- *attivare opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare il mantenimento e miglioramento della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità.*

Regio Decreto Legge 3267 del 1923 - ART. 18 Legge 991/1952

Art. 18. EFFETTI DELL'APPROVAZIONE DEL PIANO

- 1. L'approvazione del piano generale ha per effetto di determinare le opere e le attività da considerare pubbliche e quindi di competenza dello Stato e di rendere obbligatoria per i privati l'esecuzione delle opere indicate nel piano stesso, con i sussidi previsti dalla presente legge. Con il decreto di approvazione del piano vengono fissate la misura del sussidio, i termini per la presentazione di progetti esecutivi di trasformazione delle singole proprietà e i termini per la esecuzione delle opere di trasformazione previste nel piano stesso.*
- 2. Qualora gli interessati ne facciano richiesta, alla redazione del progetto esecutivo delle opere da eseguire nelle proprietà con un reddito dominicale complessivo inferiore a lire 5.000, secondo la stima catastale del 1937-1939, provvede il Consorzio.*
- 3. Gli interessati possono inoltre chiedere che il Consorzio provveda alla esecuzione delle opere stesse. Le spese di progettazione sono anticipate dallo Stato salvo recupero a carico degli interessati in un periodo di tempo non minore di trenta anni e senza interesse.*
- 4. L'approvazione del piano ha pure l'effetto di sottoporre a vincolo idrogeologico i terreni che nel piano stesso siano delimitati al fine dell'imposizione del vincolo, ovvero di deliberarli dal vincolo e di rendere possibili tutti i mutamenti di destinazione dei terreni necessari all'attuazione del piano stesso, senza che occorra l'osservanza delle norme del titolo primo del regio decreto 30-12-1923, n. 3267, per quanto concerne la procedura prescritta per il vincolo e lo svincolo dei terreni, nonché per la trasformazione dei boschi in altre qualità di coltura.*

Legge 1497 del 1939 - Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo - "Protezione delle bellezze naturali"

Identificazione dei beni

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati all'interno di una lottizzazione turistica ed inseriti all'interno del Condominio "Rena Bianca" in Arzachena, Località Baja Sardinia:

- **Immobile 06:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Arzachena al Foglio 10 - Particella 1073, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1, Consistenza 8168 mq, reddito dominicale € 0,84, reddito agrario € 0,42. L'immobile è ubicato sul fianco della lottizzazione e possiede al suo interno il fabbricato censito al N.C.E.U. del medesimo Comune al F. 10, Particella 2076, quest'ultimo escluso dalle presenti valutazioni e di proprietà terza;

- **Immobile 07:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Arzachena al Foglio 10 - Particella 1065, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1, Consistenza 713 mq, reddito dominicale € 0,07, reddito agrario € 0,04. L'immobile è ubicato sul fianco della lottizzazione in posizione prospiciente l'arenile demaniale;

Per ogni doveroso approfondimento circa quanto sopra schematicamente riassunto lo scrivente rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica, dell'Allegato C – Planimetrie dell'immobile come da rilievi, dell'Allegato D – Documentazione catastale.

Esistenza di formalità e trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili

Attraverso opportune ricerche e ispezioni ipotecarie operate presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari, Ufficio dei registri Immobiliari di Tempio Pausania (v. Allegato E – Ispezioni ipotecarie), lo scrivente ha potuto ricostruire l'exkursus ipotecario degli immobili oggetto di perizia. A tale proposito si evidenzia come i diversi immobili, nella realtà dei fatti, non siano stati oggetto di variazioni catastali successive alla prima costituzione. Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia hanno dunque avuto una storia catastale lineare, come di seguito riassunto per semplicità espositiva andando unicamente a richiamare quanto descritto nel dettaglio alle pagine precedenti alle quali si rimanda

Immobile n°06

- Primo Accatastamento del 06/11/1985: Foglio 10 – Particella 30, impianto meccanografico, antecedentemente l'immobile risultava di proprietà di [REDACTED] (evidentemente il cognome dell'intestatario risultava, all'epoca, trascritto erroneamente);
- Frazionamento del 07/11/1977 protocollo n. 331386 in atti dal 26/11/2002 (n. 20555.1/1977), dunque antecedentemente all'impianto la particella risultava già frazionata dal 1977 e successivamente corretta nel 2002 al Foglio 10 – Mappale 1073;
- Riordino Fondiario del 06/02/2015 protocollo n. SS0017163 in atti dal 06/02/2015 (n. 2483.1/2015) con la quale venivano variate la consistenza ed i redditi;
- Variazione D'ufficio del 16/01/2017 protocollo n. SS0005788 in atti dal 16/01/2017 rettifica superficie da riordino fondiario (n. 253.1/2017) con la quale veniva variata la consistenza metrica della particella che acquisiva i dati catastali attuali.

- Primo Accatastamento del 06/11/1985: Foglio 10 – Particella 30, impianto meccanografico, antecedentemente l'immobile risultava di proprietà di [REDACTED] (evidentemente il cognome dell'intestatario risultava, all'epoca, trascritto erroneamente);
- Frazionamento del 07/11/1977 protocollo n. 331386 in atti dal 26/11/2002 (n. 20555.1/1977), dunque antecedentemente all'impianto la particella risultava già frazionata dal 1977 e successivamente corretta nel 2002 al Foglio 10 – Mappale 1065;
- Riordino Fondiario del 06/02/2015 Pratica n. SS0016820 in atti dal 06/02/2015 (n. 2438.1/2015) con la quale venivano variate la consistenza ed i redditi;

Ognuno dei suddetti riferimenti catastali all'immobile è stato oggetto di ispezione ipotecaria.

Tutte le note di trascrizione di seguito elencate sono maggiormente analizzate nel proseguo della presente relazione di perizia e completamente riportate all'interno dell'Allegato E – Ispezioni ipotecarie. Tutte le note di seguito elencate riguardano solo ed esclusivamente gli immobili oggetto della presente relazione di perizia. Per le ulteriori note si rimanda ai rispettivi allegati ed alle rispettive relazioni di perizia riguardanti gli ulteriori immobili facenti parte del patrimonio immobiliare nella disponibilità della procedura.

Immobile n°06

L'ispezione ipotecaria effettuata sulla particella censita al N.C.E.U. al Foglio 10, P. 1073 ha fornito la presenza delle seguenti trascrizioni pregiudizievoli.

iscrizione del 03/09/1999, n. 1139/7283, nascente da ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 03/09/1979;

Notaio: Franco Attioli in Cagliari, Num. Rep. 461445;

A favore: [REDACTED]

[REDACTED], con sede a Milano;

[REDACTED]

Contro: [REDACTED], per il diritto di proprietà dell'unità negoziale (quota 1/1), [REDACTED] con sede ad

[REDACTED] per il diritto di proprietà dell'unità negoziale (quota 1/1) degli immobili censiti al N.C.T. Foglio 10 Particella 1066, 1068, 1069 e 1073;

Note: l'immobile ipotecato e costituito dall'area con il soprastante complesso edilizio (composto da tre fabbricati denominati "a", "b" e "c") ad uso civili abitazioni con negozi e garages in Arzachena, Località "Battistoni" meglio nota come Baja Sardinia, edificato su area distinta nel catasto terreni al foglio 10 mappale 1066, 1068, 1069 e 1073, tutti derivati dall'originario mappale 30.

Annotazione: "Cancellazione totale" pubblicata in data 11/01/2005 con il n. 62/400;

iscrizione del 12/05/2000, n. 532/3609, nascente da ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 15/05/1980;

Notaio: Franco Attioli in Cagliari, Num. Rep. 461704;

A favore: [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Milano;

Contro: [REDACTED], per il diritto di proprietà dell'unità negoziale (quota 1/1), [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà dell'unità negoziale (quota 1/1) degli immobili censiti al N.C.T. Foglio 10 Particella 1066, 1068, 1069 e 1073;

Note: l'immobile ipotecato e costituito dall'area con il soprastante complesso edilizio (composto da tre fabbricati denominati "a", "b" e "c") ad uso civili abitazioni con negozi e garages in Arzachena, Località "Battistoni" meglio nota come Baja Sardinia, edificato su area distinta nel catasto terreni al foglio 10 mappale 1066, 1068, 1069 e 1073, tutti derivati dall'originario mappale 30.

Annotazione: "Cancellazione totale" pubblicata in data 11/01/2005 con il n. 61/399;

[REDACTED]

Trascrizione del 12/05/2011, n. 3029/4942, nascente da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili del 22/03/1985;

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario in Milano, Num. Rep. 50/85;

A favore: [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Milano;

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà dell'unità negoziale (quota 1/1) degli immobili censiti al N.C.T. Foglio 10 Particella 30, 1066, 1068, 1069 e 1073;

Note: si dà atto che la società [REDACTED]

[REDACTED] deve intendersi quale creditore in surroga nella esecuzione n. 50/85 con interesse quindi alla trascrizione del presente pignoramento già trascritto con la formalità già pubblicata in data 12.4.1985 R.P. 1464.

Annotazione: "Restrizione di Beni" pubblicata in data 09/01/2020 con il n. 77/186; l'annotazione riporta le particelle censite al N.C.E.U. realizzate sui terreni individuati dalla trascrizione di riferimento.

Note: i suddetti immobili risultano edificati su terreni in precedenza distinti al CT al foglio 10 mappali 30,1066,1068,1069,1073. Con la restrizione il pignoramento si è trasferito sugli immobili iscritti al Catasto fabbricati. Nella stessa annotazione non viene più citato il mappale 1073, mentre il mappale 1065 non viene interessato sin dall'origine.

Quanto sopra indica che, al momento delle ispezioni effettuate sulla particella, è presente la sola trascrizione pregiudizievole sopra appena individuata in quanto non cancellata. Le precedenti trascrizioni non risultano gravanti sull'immobile in quanto cancellate.

Al fine di rendere completa l'analisi lo scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione sul terreno identificato dalla particella catastale all'epoca della realizzazione delle opere, ovvero la particella del N.C.T. al F. 10 mappale 30, ora soppresso.

[REDACTED]

L'ispezione ipotecaria effettuata sulla particella censita al N.C.E.U. al Foglio 10, P. 30, ora soppresso, ha fornito la presenza delle seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

iscrizione del 23/04/2002, n. 495/4236, nascente da ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 05/05/1982;

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano, Num. Rep. 2188/1982;

A favore: [REDACTED]

[REDACTED], con sede a Milano;

Contro: [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà dell'unità negoziale (quota 1/1), [REDACTED]

proprietà dell'unità negoziale (quota 1/1), [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà dell'unità negoziale (quota 1/1) degli immobili tra i quali risulta anche quello censito al N.C.T. Foglio 10 Particella 30;

Note: premesso: che, in virtù di contratto di cessione di rapporti giuridici in blocco, ai sensi dell'art.58 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (d.lgs. 1° settembre 1993 n.385), di seguito T.U.B., stipulato in data 30 giugno 1999 a rogito notaio dott. Stefania Lanzillotti di Cosenza, rep.45898, racc.13628, [REDACTED] ha acquistato pro soluto

[REDACTED], con effetto dal 30 giugno 1999, tutti i crediti in sofferenza vantati [REDACTED] alla data del 31 dicembre 1998, aggiornati alla predetta data del 30 giugno 1999; che, con deliberazione dell'assemblea straordinaria del 2 luglio 1999, [REDACTED]

[REDACTED] ha cambiato denominazione, assumendo quella [REDACTED] successivamente modificata, con deliberazione dell'assemblea straordinaria del 14 settembre 2001, in [REDACTED]

[REDACTED]; che dell'avvenuta cessione è stata data notizia dalla banca cessionaria, mediante pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n.161 del 12 luglio 1999 - parte seconda - foglio delle inserzioni, ai sensi dell'art. 58 del t.u.b. (cfr. doc. 2); che, per effetto della cessione predetta, con riferimento al contenuto ed oggetto contrattuale, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e succeduta, a titolo particolare, nei rapporti giuridici attivi e passivi già di titolarità della banca cedente; che tra i crediti oggetto di cessione sono compresi quelli vantati dalla [REDACTED], nei confronti del sig. [REDACTED]

[REDACTED]; tutto ciò premesso, si chiede la rinnovazione della ipoteca, iscritta in data 5 maggio 1982, form. 147, in favore [REDACTED], in data 31 gennaio 1991, e stata trasformata in [REDACTED]. L'ipoteca si intende estesa ai fabbricati edificati (ma non ancora censiti al tempo della iscrizione) sui terreni indicati nella unità immobiliare n.2, con esclusione di quelli espressamente indicati nella nota di iscrizione che si intende rinnovare.

Annotazione: “Cancellazione totale” pubblicata in data 11/01/2005 con il n. 649/4748;

iscrizione del 11/07/2003, n. 1091/8389, nascente da ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 17/03/1978;

Notaio: Franco Attioli in Cagliari, Num. Rep. 460940;

A favore: [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Milano;

Contro: [REDACTED], per il diritto di proprietà dell'unità negoziale (quota 1/1), degli immobili censiti al N.C.T. Foglio 10 Particella 30;

Note: imposta sostitutiva artt. 15 e segg. - d.p.r. 29.09.1973 n. 601 ora [REDACTED]. - Milano atto costitutivo di [REDACTED], stipulato con atto in data 24/04/2001 nn. 16443/4621 di rep. rogito del dott. Piergaetano Marchetti, notaio in Milano. n.b.= gli immobili elencati nel quadro b risultano identificati con i dati catastali vigenti al momento dell'iscrizione del 1978. Gli importi in euro elencati nel quadro a, corrispondono alle originarie lire 1.225.000.000 = di capitale oltre a lire 1.225.000.000 = di spese e interessi per un importo complessivo di lire 2.450.000.000 = (prat. n. 202910/f/if).

[REDACTED]

Annotazione: “Cancellazione totale” pubblicata in data 11/01/2005 con il n. 60/398;

Trascrizione del 12/05/2011, n. 3029/4942, nascente da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili del 22/03/1985;

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario in Milano, Num. Rep. 50/85;

A favore: [REDACTED]

[REDACTED] on sede a Milano;

Contro: [REDACTED] e

[REDACTED] per il diritto di proprietà dell'unità negoziale (quota 1/1) degli immobili censiti al N.C.T. Foglio 10 Particella 30, 1066, 1068, 1069 e 1073;

Note: si dà atto che la società [REDACTED], rappresentata e difesa [REDACTED] deve intendersi quale creditore in surroga nella esecuzione n. 50/85 con interesse quindi alla trascrizione del presente pignoramento gi trascritto con la formalità già pubblicata in data 12.4.1985 R.P. 1464.

Annotazione: “Restrizione di Beni” pubblicata in data 09/01/2020 con il n. 77/186; l'annotazione riporta le particelle censite al N.C.E.U. realizzate sui terreni individuati dalla trascrizione di riferimento.

Note: i suddetti immobili risultano edificati su terreni in precedenza distinti al CT al foglio 10 mappali 30,1066,1068,1069,1073. Con la restrizione il pignoramento si è trasferito sugli immobili iscritti al Catasto fabbricati. Nella stessa annotazione non viene più citato il mappale 1073, mentre il mappale 1065 non viene interessato sin dall'origine.

A tale proposito lo scrivente precisa e sottolinea quanto segue. Sull'immobile n°06 identificato con il terreno censito al F. 10 P. 1073 non gravano trascrizioni pregiudizievoli oltre alla trascrizione del 12/05/2011, n. 3029/4942, nascente da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili del 22/03/1985 ed alla sentenza dichiarativa di Fallimento.

Immobile n°07

L'ispezione ipotecaria effettuata sulla particella censita al N.C.E.U. al Foglio 10, P. 1065 non ha fornito risultati. Lo scrivente ha ulteriormente effettuato l'ispezione sulla particella censita al N.C.T. al Foglio 10, P. 30. Quest'ultimo risultava infatti essere l'identificativo catastale che l'immobile n°07 possedeva fino alla data del frazionamento in occasione dell'inizio dei lavori di realizzazione del complesso edilizio. Questa seconda ispezione ha fornito i risultati già esposti al punto precedente in occasione delle analisi svolte sulla particella 1073.

A tale proposito lo scrivente precisa e sottolinea quanto segue. Sull'immobile n°07 identificato con il terreno censito al F. 10 P. 1065 non gravano trascrizioni pregiudizievoli oltre alla trascrizione del 12/05/2011, n. 3029/4942, nascente da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili del 22/03/1985 ed alla sentenza dichiarativa di Fallimento.

Come già sottolineato in precedenza sia il mappale 1073 che il mappale 1065 risultano derivanti dal frazionamento del maggiore mappale 30 in conseguenza dell'inizio dei lavori di realizzazione del maggiore complesso edilizio. L'atto di provenienza dei due terreni di cui alle particelle 1073 e 1065 non deve dunque essere ricercato tra le trascrizioni in capo alle particelle 1073 e 1065, bensì alle trascrizioni in capo all'originario mappale 30. Come evidentemente emerso dalle ispezioni svolte tale atto di provenienza non è stato rinvenuto. A tale proposito lo scrivente riporta nel seguito quanto estratto dalla certificazione notarile agli atti della Procedura direttamente circa l'atto di provenienza del mappale 30:

“il Mappale 30 del Foglio 10, con atto di compravendita rogato dal Dott. Emilio Acciario Notaio in La Maddalena in data 7/11/1977 registrato a Tempio Pausania in data 18/11/1977 al n. 2032 Vol. 178 Mod. 1°, trascritto a Tempio Pausania in data 23/11/1977 ai numeri 4137/3746, nel quale si fa riferimento alle servitù esistenti, annotato a margine in data 15/3/1978 ai numeri 901/51, di atto di ratifica e convalida”.

Descrizione del complesso edilizio generale

Gli immobili n°06 e 07 sono ubicati all'interno di un complesso edilizio residenziale a vocazione turistica situato nella parte costiera dell'agro del Comune di Arzachena, all'interno del condominio Rena Bianca, in Località Baja Sardinia.

L'intero condominio nacque in seguito alla convenzione stipulata tra la ditta fallita ed il Comune di Arzachena per la realizzazione di quanto attualmente osservabile sui luoghi. La progettazione generale prevedeva la realizzazione di una grande quantità di unità abitative a vocazione turistica. Il progetto originario andava a definire le urbanizzazioni dell'intero complesso edilizio e la realizzazione di tre corpi di fabbrica di dimensioni rilevanti ed in grado di ospitare le distinte unità immobiliari ad uso abitativo inserendosi in una più ampia area da urbanizzare. Quest'area generale era identificata attraverso il mappale 30, dal quale frazionamento nacquero l'immobile n°06 (mappale 1073) e l'immobile n°07 (mappale 1065). Gli immobili n°06 e n°07 risultano geograficamente esterni agli interventi edilizi riguardanti il maggiore complesso edilizio, rappresentando, per ciò che riguarda l'immobile n°06 il terreno circostante alla villa preesistente all'intervento di urbanizzazione, e per ciò che riguarda l'immobile n°07 una parte di terreno reliquata dalle edificazioni. La realizzazione del maggiore complesso edilizio ha previsto, come precedentemente accennato, la realizzazione di un gran numero di unità abitativa e di unità commerciali organizzate in tre fabbricati principali. Tali tre corpi di fabbrica venivano identificati, all'interno del progetto elaborato e delle sue successive varianti, come Corpo A, Corpo B e Corpo C. Le urbanizzazioni furono realizzate parzialmente e non completamente ultimate. La loro funzionalità globale resta comunque garantita ma, in alcuni casi, si segnala la mancata realizzazione di una parte delle opere previste nel progetto. Il completamento di tali opere di urbanizzazione mai realizzate ed il rifacimento di quanto attualmente rilevabile sui luoghi in tal senso risulta essere in fase di realizzazione da parte del condominio. Il condominio Rena Bianca risulta essere dunque completamente urbanizzato ed in fase di revisione e completamento delle stesse opere.

A tale proposito lo scrivente rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica, all'interno del quale possono essere visionate, in alcune immagini, le opere di ristrutturazione globale del comparto edilizio.

Le opere di completamento e revisione delle urbanizzazioni si rendono necessarie al fine di dotare il complesso edilizio dei servizi generali attualmente mancanti in quanto non realizzati da parte della ditta odierna fallita all'epoca lottizzante. Ulteriormente la revisione delle urbanizzazioni esistenti si rende necessaria al fine di sostituire una parte delle infrastrutture eccessivamente deteriorate a causa dell'usura derivante dal normale uso.

Tale ragionamento resta valido per le sistemazioni esterne con verde organizzato, le strade, i marciapiedi, i sistemi di regimentazione, captazione, convogliamento ed allontanamento delle acque meteoriche, le adduzioni idriche, i sistemi fognari del refluo civile. Il cantiere di completamento delle opere di urbanizzazione e di ristrutturazione dei fabbricati, come già precedentemente accennato, risulta essere in corso di esecuzione all'epoca di stesura della presente relazione di perizia. Al termine dei lavori il condominio Rena Bianca assumerà un maggior pregio derivante dal ripristino e dall'implementazione delle dotazioni comuni del comparto edilizio.

Il condominio è ubicato in Località Baja Sardinia, noto sito turistico dal rinomato pregio naturalistico e di grande richiamo per il turismo balneare estivo. L'intera zona è dotata dei maggiori servizi sia pubblici che privati collettivi in grado di garantire nei periodi di alta stagione un'affluenza notevole di turisti, gestita attraverso la presenza in loco di una grande quantità di strutture ricettive, condomini privati e servizi ad essi connessi di ogni natura e genere. La Località di Baja Sardinia è raggiungibile dal centro abitato di Arzachena attraverso la S.P. 59 e la S.P. 59 bis. Queste due vie di comunicazione costiere consentono il raggiungimento delle principali località costiere della Costa Smeralda. L'ingresso alla Località di Baja Sardinia avviene all'incrocio tra le due S.P. 59 e 59 bis attraverso uno svincolo oltre il quale la strada diventa la via Cala Battistoni. Questa congiunge la viabilità locale con la costa fino all'arenile di Cala Battistoni ed alle lottizzazioni vicine.

La località di Baja Sardinia, come già accennato in precedenza, ha la presenza di una grande quantità di strutture ricettive private e di servizi commerciali asserviti all'attività turistica. Ulteriormente sono presenti nell'area una chiesa, un centro commerciale, una filiale di una banca e ulteriori servizi generali privati. All'arrivo all'arenile della spiaggia di Cala Battistoni la pubblica via assume il nome di Lungomare di Tramontana e conduce alle diverse lottizzazioni private ed alle strutture ricettive del fianco orientale della baia. Il Lungomare di Tramontana diviene successivamente la via Baja Sardinia che unisce tale località con la vicina Località Poltu Quatu attraverso un tortuoso andamento sul promontorio che le separa.

Nella prima parte del suo percorso la via Baja Sardinia conduce al depuratore della zona all'interno del quale confluiscono e vengono trattati i reflui fognari dell'intera zona. A partire dal Lungomare di Tramontana si ha accesso al Condominio Rena Bianca attraverso una diramazione che coincide con la via Delle Rose. Questa unisce dunque il lungomare con il poggio collinare sul quale è realizzato il Condominio Rena Bianca. Come già precedentemente accennato la lottizzazione è composta da tre distinti corpi di fabbrica all'interno dei quali sono ubicati diverse unità abitative. L'immobile n°06, coincidente con il mappale 1073, è posizionato nella zona Sud-Est della lottizzazione, sul poggio del promontorio sovrastante la lottizzazione. L'immobile n°07, coincidente con il mappale 1065, è posizionato nella zona Nord-Est della lottizzazione, all'incrocio tra il Lungomare di Tramontana e la via Del Mare. I due immobili sono localizzati in due aree distinte ed indipendenti della lottizzazione senza, di fatto, risultare confinanti tra di loro, ovvero senza avere utilizzo promiscuo con le attività collettive condominiali. A partire dall'accesso alla via Delle Rose, una volta superate alcune proprietà non ricomprese nel condominio si ritrova sul fianco destro un ampio parcheggio e, frontalmente, il fabbricato individuato all'interno del piano di lottizzazione come Corpo C. Sul fianco sinistro, invece, si ritrova il fabbricato individuato all'interno del piano di lottizzazione come Corpo B accessibile da un vicolo cieco unito alla via Delle Rose. I due Corpi sopra menzionati, ovvero i Corpi B e C, risultano uniti, negli effetti da una parte della costruzione sopraelevata che presenta in posizione sottostante un varco carrabile.

Tale varco consente l'attraversamento dei due blocchi ed il raggiungimento della parte retrostante del condominio. In tale parte è ubicato il fabbricato individuato all'interno del piano di lottizzazione come Corpo A ed una buona parte di urbanizzazioni e parcheggi condominiali.

I corpi di fabbrica che individuano i diversi Corpi A, B e C, come già precedentemente definito, risultano essere allo stato attuale oggetto di ristrutturazione edilizia generale. Per quanto sopra all'atto della conclusione dei lavori di cui sopra i tre corpi andranno a possedere ottime qualità edilizie derivanti dall'ottimo stato manutentivo ed in grado di conferire agli immobili oggetto della presente relazione di perizia un maggior pregio.

Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia risultano, come più volte anticipato precedentemente, costituiti da due terreni, di differenti dimensioni, ubicati in posizione marginale del complesso condominiale. L'immobile n°06 (mappale 1073) è ubicato a contorno della villa posta sul poggio in posizione dominante rispetto al Corpo A della lottizzazione generale, è accessibile attraverso la viabilità interna alla lottizzazione che, in posizione Sud attraverso una rampa carrabile ne consente l'accesso, sia all'immobile che alla villa in esso edificata e che gode di diverse servitù sullo stesso immobile. L'immobile n°07 (mappale 1065) è ubicato sul fianco dei mappali al F.10 del N.C.T. 2812 e 2754. Tale immobile costituisce l'estremo Est dell'isolato di forma grossomodo rettangolare ricompreso tra la via Del Mare ed il Lungomare Tramontana con l'intersezione con via Baja Sardinia. La posizione dell'immobile n°07 è dirimpetto all'arenile e da questo separato dalla sede stradale.

Per ogni doveroso approfondimento sullo stato dei maggiori corpi di fabbrica componenti il condominio, oltreché per le immagini relative ai due immobili oggetto di perizia, lo scrivente rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica. Per l'ubicazione dei distinti immobili oggetto della presente relazione di perizia all'interno del complesso immobiliare si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato C – Planimetrie degli immobili come da rilievi e dell'Allegato D – Documentazione catastale.

Nel seguito della trattazione lo scrivente provvederà a fornire adeguata descrizione per ognuno dei due immobili oggetto della presente relazione di perizia. Al fine di rendere maggiormente fruibile la presente trattazione, anche in considerazione del fatto che gli immobili risultano essere diversi e distinti, verrà riportata una descrizione apposita legata al solo stato dei terreni. Con quanto finora descritto lo scrivente intende aver fornito una descrizione del complesso edilizio generale formato dai distinti corpi di fabbrica e dalle opere di urbanizzazione generale costituenti la lottizzazione ed all'interno dei quali sono ubicati i singoli terreni. Nelle analisi dei singoli immobili verrà invece sviluppata una descrizione dello stato e delle caratteristiche delle unità.

Stato di possesso degli immobili

Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia, ovvero gli immobili n°06 e 07, secondo le verifiche compiute da parte dello scrivente all'interno delle operazioni peritali risultano essere liberi e nel pieno possesso della procedura fallimentare che ne detiene la proprietà in forza degli atti individuati all'interno della relazione notarile a firma del notaio F. Papaccio, datata 03/11/2017 e già agli atti della Procedura. Allo stato attuale, per quanto sopra, non risultano registrati contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate. All'interno dei sopralluoghi effettuati nelle due unità immobiliari oggetto della presente relazione di perizia lo scrivente non ha rilevato occupazioni abusive degli immobili.

Presenza di gravami

Lo scrivente ha condotto opportune indagini finalizzate alla verifica relativa alla presenza di eventuali gravami sugli immobili oggetto della presente relazione di perizia. A tale proposito gli immobili non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico. Tali gravami non sono stati affrancati in quanto mai esistiti sugli immobili anche in passato.

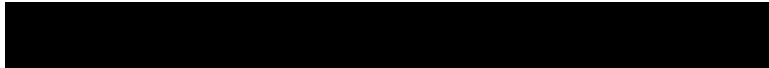
Lo scrivente ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico alla data del mese di aprile 2012). La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza degli immobili di cui alla presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato F – Documentazione Usi Civici all'interno del quale vengono riportati i documenti così come estratti dalle banche dati consultate e analizzate.

Vincoli di natura condominiale

Lo scrivente non ha reperito all'interno delle operazioni peritali le informazioni necessarie al fine di stabilire l'eventuale presenza di crediti maturati nei confronti degli immobili n°06 e 07 oggetto della presente relazione di perizia da parte del Condominio Rena Bianca in quanto questi risultano costituiti da terreni privi di potere edificatorio. Al fine di ottenere un quadro esaustivo del bilancio economico relativo agli obblighi economici tra il Condominio Rena Bianca e gli immobili 06 e 07 si rimanda a quanto già acquisito da parte della Curatela ed agli atti della Procedura.

Allo stato attuale non risultano formalità o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui due beni oggetto della presente relazione di perizia, in grado di restare a carico del potenziale acquirente. Sui due immobili 06 e 07 gravano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi. Tali vincoli derivano direttamente dalla Convenzione Edificatoria stipulata in origine tra il Comune di Arzachena ed il lottizzante che ne hanno, sin dall'origine, eliminato la capacità edificatoria radicalmente. La volumetria urbanistica derivante dagli indici fondiari in capo ai due mappali che identificano l'immobile n°06 e l'immobile n°07 è stata infatti assorbita all'interno della maggiore lottizzazione che l'ha esaurita. Con quanto sopra lo scrivente intende sottolineare il fatto che sia l'immobile n°06 che l'immobile n°07 non possiedono volumetria residua e risultano inedificabili.



Tale circostanza, come sopra descritto, non deriva dalle norme paesaggistiche (comunque presenti nell'area e che da sole basterebbero a limitare o precludere qualsiasi tipo di attività edificatoria), bensì unicamente dal fatto che le superfici fondiarie in capo ai due immobili n°06 e n°07 rientrarono originariamente all'interno del piano di lottizzazione e fornirono, tra gli altri, i volumi effettivamente realizzati in altre parti della lottizzazione. Da tale punto di vista si sottolinea che tali circostanze emergono direttamente dalla convenzione edilizia originaria e dagli elementi emergenti dagli accessi agli atti svolti presso l'U.T.C. di Arzachena.

Lo scrivente, all'interno delle analisi svolte nelle operazioni peritali non ha rilevato la presenza di vincoli connessi ad un potenziale carattere storico-artistico dei due immobili oggetto di perizia ovvero di manufatti o elementi ad essi interni.

Sui due immobili 06 e 07 non risultano vincoli legati a servitù trascritte negli atti direttamente reperiti da parte dello scrivente. Tali atti risultano essere relativamente recenti ma non regolano le servitù esistenti sui due immobili. Alla luce delle analisi svolte sui luoghi è stata rilevata la presenza di diverse servitù di fatto sui due immobili. All'interno delle descrizioni successive fornite per ognuno dei due immobili verranno approfondite tali tematiche.

Si specifica a tale proposito il fatto che all'interno della certificazione notarile già agli atti della Procedura viene fatto esplicito riferimento al fatto che l'atto di provenienza del mappale 30 ([REDACTED] alla ditta fallita) e risalente al 1977 richiami le servitù esistenti sull'intero mappale 30 ed all'epoca in fase di frazionamento. Tale precisazione viene riportata in quanto alcune servitù ben distinguibili al giorno d'oggi potrebbero essere state disciplinate all'epoca. Lo scrivente, nelle operazioni peritali, non ha reperito tale atto richiamato in quanto eccessivamente datato e non scaricabile dalle banche dati informatizzate dell'Agenzia delle Entrate.

Storia amministrativa e urbanistica del complesso immobiliare

Attraverso le opportune ricerche ed i controlli effettuati dallo scrivente presso i competenti uffici (v. Allegato B – Accessi atti U.T.CC.), è stata operata la ricostruzione della storia amministrativa del gruppo di immobili oggetto di perizia, ubicato nel Condominio Rena Bianca, il Località Baja Sardinia in Arzachena (SS).

In origine il Mappale 30 del Foglio 10 fu acquisito da parte della ditta fallita con atto di compravendita rogato dal Dott. Emilio Acciari Notaio in La Maddalena in data 7/11/1977 registrato a Tempio Pausania in data 18/11/1977 al n 2032 Vol. 178 Mod. 1, trascritto a Tempio Pausania in data 23/11/1977 ai numeri 4137/3746, nel quale si fa riferimento alle servitù esistenti. La suddetta acquisizione consentì alla ditta fallita di stipulare adeguata convenzione urbanistica con il Comune di Arzachena e, successivamente, di realizzare il complesso edilizio attualmente osservabile attraverso un iter progettuale ed autorizzativo come appresso descritto.

Il maggiore complesso edilizio è stato edificato in forza alla Concessione Edilizia n° 234/77 rilasciata dal Sindaco di Arzachena in data 16/12/1977. La C.E. veniva rilasciata per l'”esecuzione di un complesso residenziale e servizi - distinto in corpi "A"-”B” e "C” sito in località Baja Sardinia - Zona convenzionata – Arzachena”.

Il piano di lottizzazione, convenzionato in data 25.11.1977 Rep. n° 7851 Fasc. 2773 (allegato alla presente relazione di perizia e contenuto nell’Allegato B – Accessi atti U.T.CC.), negli anni è stato portato a compimento, sicuramente dal punto di vista edile, ma con piccole mancanze dal punto di vista infrastrutturale.

Il progetto delle opere di urbanizzazione viene rivisto e approvato con la concessione in sanatoria del 24.02.1981, n° 20/81 prat. 355/80.

Il P.d.L. approvato e convenzionato in forza alle DCC n° 20 del 18/02/1977 e n° 64 del 19/10/1977, comprendeva i terreni, all'epoca di proprietà della società Cavallino Bianco S.r.l., censiti in catasto terreni al foglio 10, particella 30, di superficie effettiva pari a 3.80.81 ha. Tali terreni, ricadenti all'epoca della sua approvazione nella zona classificata dal programma di fabbricazione come "zona F e zona C/3", in base agli articoli 23 - 26 del Regolamento Edilizio approvato con D.P.G.R. n° 1 del 04/01/1972.

Il P.d.L. fu redatto in osservanza delle norme di P.d.F. e del R.E. del Comune, degli art. 28-41 quinquies della L. 1150/1942, così come modificati dalla L. 765/1967, della L. 847 del 19/09/1964 del Decreto Interasessoriale Regione Sarda del 06/08/1968, n° 1856. Propedeutici all'approvazione del P.d.L. intervennero il Nulla Osta della Regione Sarda in data 08/03/1976 n° 187 e il Nulla Osta della soprintendenza ai Monumenti in data 16/04/1976, prot. 1.602, pos. 297/76 e in data 14/11/1977, prot. 5.616 pos. 297/77, nonché la lettera di impegnativa dell'Enel e della Sip, inerenti alla elettrificazione della zona per usi privati e pubblici e alla rete telefonica.

Data la classificazione dei terreni nella zona F - C/3 degli art. 23, 26 e 29 del R.E. le parti convennero di determinare l'area destinata a spazi pubblici, attrezzature collettive, verde pubblico, parcheggi, escluse le strade, nella complessiva estensione di mq 11.871 + mq 3.240 di viabilità.

Tali aree di cessione furono individuate e rappresentate tramite la seguente planimetria catastale:

- Foglio 10, particella 1064 (30/b) di ha 12.80
- Foglio 10, particella 1067 (30/e) di ha 19.20
- Foglio 10, particella 1070 (30/h) di ha 02.80

Per un totale di ha 34.80 destinate a parcheggi pubblici.

- Foglio 10, particella 1071 (30/i) di ha 0.61.91

Destinato a verde pubblico.

- Foglio 10, particella 1072 (30/l) di ha 0.22.00

Destinato a interesse comune e istruzione.

- Foglio 10, particella 1066 (30/d) di ha 0.32.40

Destinato a strade di lottizzazione.

Il lottizzante si obbligava alla realizzazione, a regola d'arte e a sua esclusiva cura e spese, di tutte le opere di urbanizzazione primaria secondo quanto segue:

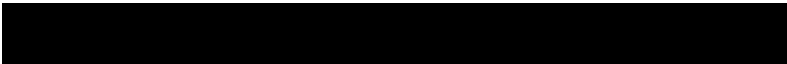



- a) costruzione della rete stradale;
- b) costruzione della rete idrica;
- c) costruzione delle opere di fognatura;
- d) costruzione della rete di distribuzione della energia elettrica;
- e) costruzione dell'impianto di illuminazione stradale e delle aree a parcheggio ad uso comune o pubblico;
- f) sistemazione degli spazi di sosta e parcheggio;
- g) predisposizione di canalizzazioni interrato per l'impianto telefonico;

Negli anni, il P.d.L. venne portato a compimento, comprese le opere di urbanizzazione.



Basandoci sulla relazione di sopralluogo, propedeutica al collaudo, effettuata dai tecnici comunali, datata 27.02.1981, (allegata alla presente relazione di perizia all'interno dell'Allegato B – Accessi atti U.T.CC.) risultava che alcune opere di urbanizzazione non erano state ancora del tutto ultimate alla data del sopralluogo.

Nello specifico, in via approssimativa, con riferimento allo schema allegato si riscontrò la non ultimazione delle seguenti opere:

1. Strada di svincolo (apertura, muri di sostegno, massicciata, pavimentazione e relativi accessori);

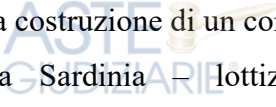
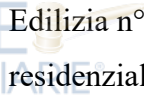
- 
-
- 
- 
- 
2. Pavimentazione e marciapiedi della strada;
 3. Pavimentazione e completamento del parcheggio pubblico;
 4. Sistemazione parcheggio e strada pubblica a monte del complesso;
 5. Completamento delle reti primarie (rete idrica, fognaria, elettrica e telefonica) nelle aree pubbliche;
 6. Impianto di depurazione liquami fognari;
 7. Non è stata realizzata parte dell'illuminazione pubblica

Negli anni, molte di queste opere sono state portate a compimento. Il complesso delle opere di urbanizzazione manca ad oggi di collaudo.


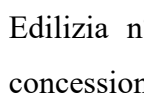


La Concessione Edilizia originaria n° 234/77 rilasciata dal Sindaco di Arzachena in data 16/12/1977 andava a riguardare la realizzazione dell'intero complesso edilizio condominiale con i Corpi A, B e C previsti in progetto.

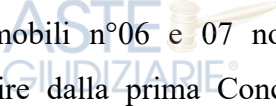

In data 25/08/1978 il sindaco del Comune di Arzachena rilasciò la Concessione Edilizia n°245/78 per “varianti in corso d’opera all’esecuzione di un complesso turistico residenziale in Località Baja Sardinia – zona convenzionata”. Tale concessione andava a riguardare delle modifiche nella realizzazione del solo Corpo A.



In data 22/03/1979 il sindaco del Comune di Arzachena rilasciò la Concessione Edilizia n°52/79 per “varianti in corso d’opera alla costruzione di un complesso residenziale e commerciale in Località Baja Sardinia lottizzazione convenzionata [redacted]”. Tale concessione andava a riguardare delle modifiche nella realizzazione dei soli Corpi B e C.



In data 17/01/1980 il sindaco del Comune di Arzachena rilasciò la Concessione Edilizia n°2/80 per “variante del Corpo A in corso d’opera relativo alla concessione edilizia n°245/78 del complesso residenziale e servizi in Località Baja Sardinia – modifiche interne e cambio di destinazione”. Tale concessione andava a riguardare delle modifiche nella realizzazione del solo Corpo A.



Per quanto sopra identificato lo scrivente sottolinea il fatto che, per ciò che concerne le unità immobiliari di cui agli immobili n°06 e 07 non sono sopraggiunte modifiche di alcun genere a partire dalla prima Concessione Edilizia e fino all’ultima reperita dal soggetto avente titolo.

[REDACTED]

All'interno dei progetti allegati alle diverse e svariate Concessioni Edilizie ottenute negli anni e sopra menzionate non sono mai state previste attività edilizie interne agli immobili n°06 e n°07. Per tale ragione sia per quanto riguarda l'immobile n°06 (mappale 1073 eccettuata la villa che possiede una storia avulsa da quella del circostante terreno) che per quanto riguarda l'immobile n°07 (mappale 1065) non si rileva l'esistenza di alcun manufatto regolarmente realizzato dal punto di vista urbanistico. Lo scrivente premette sin d'ora il fatto che all'interno dell'immobile n°06 sono presenti alcuni manufatti di scarsa importanza architettonica e con funzioni di servizio alle attività abitative svolte nei fabbricati circostanti (la villa), mentre all'interno dell'immobile n°07 non è presente alcun manufatto eccettuata alcune opere in muratura con mere funzioni di alloggiamento impiantistico e con funzione condominiale.

Negli anni successivi furono presentate una serie di istanze di condono edilizio delle quali si è fornito un elenco sintetico all'interno della relazione di perizia degli immobili 01, 02, 03, 04 e 05 al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Di seguito non si riportano tutte le pratiche di condono rinvenute ma unicamente quelle riguardanti l'immobile n°06. Tali istanze risultano già agli atti della procedura. Lo scrivente, all'interno delle operazioni peritali ha effettuato presso l'Ufficio Condono del Comune di Arzachena la corrispondenza di tali documenti. Di seguito si riportano tali istanze:

- Istanza di condono edilizio n°235-95, Prot. n°4675 del 24.02.1995 (tale istanza andava a riguardare il fabbricato adibito a garage di pertinenza della villa realizzata sul mappale censito al N.C.T. con il numero 1073).

Per ogni maggiore approfondimento in merito a quanto sopra esposto e ricostruito si rimanda alla documentazione amministrativa reperita dallo scrivente mediante opportuno accesso agli atti presso gli uffici tecnici comunali ed integralmente riportata all'interno dell'Allegato B – Accessi atti U.T.CC. e dell'Allegato I.

Nel seguito del presente paragrafo verranno analizzate sia le qualità dimensionali che quelle peculiari degli immobili n°06 e 07 di proprietà della ditta fallita, attualmente nella disponibilità del patrimonio della procedura. Tutte le quantità, i dati ed i riferimenti di seguito elencati sono stati ricavati dalle analisi documentali e dai rilievi metrici e fotografici svolti “in situ”. Tali rilievi si sono tradotti in opportune planimetrie elaborate e digitalizzate dallo scrivente. Si riporta per ogni doveroso approfondimento la restituzione grafica in formato CAD delle planimetrie elaborate e allegata alla presente relazione di perizia all’interno dell’Allegato C – Planimetrie degli immobili come da rilievi. In detto allegato le documentazioni sono riportate in ordine all’individuazione degli immobili così come indicato nel seguito del presente paragrafo e coerentemente con l’elenco finora riportato.

Si descrive di seguito quanto analizzato circa gli immobili in oggetto per ognuno dei quali si riporterà puntualmente secondo lo schema rigoroso impostato nel presente elaborato. La descrizione verrà riportata suddividendo la trattazione nei distinti due terreni individuati con gli immobili n°06 e 07, che vengono riferiti agli immobili siti all’interno del Condominio Rena Bianca ubicato in Località Baja Sardinia, nel Comune di Arzachena. Tale suddivisione verrà mantenuta all’interno dei paragrafi seguenti fermo restando il fatto che all’interno della descrizione di ognuno dei singoli immobili non si provvederà a descrivere il complesso edilizio condominiale generale. Da tale punto di vista lo scrivente ritiene sufficiente la descrizione già fornita alle pagine precedenti alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Ulteriormente non verrà proposta per ognuno degli immobili un inquadramento urbanistico. Da tale punto di vista, come già puntualizzato per ciò che concerne le descrizioni generali, è stata riportata un’analisi esaustiva dal punto di vista urbanistico relativa all’interno del comparto.

Le caratteristiche urbanistiche restano le medesime per i due immobili oggetto della presente relazione di perizia e per tale ragione non risulta necessario ripetere le medesime valutazioni avendole già riportate alle pagine precedenti.

Nel primo paragrafo riguardante ognuno degli immobili verrà riportata dunque una breve premessa tesa all'individuazione dell'immobile. Il paragrafo successivo riporterà dunque una descrizione del singolo immobile fatto salvo quanto già descritto in caratteri generali alle pagine precedenti. Al paragrafo successivo lo scrivente riporterà un'analisi degli abusi presenti all'interno del singolo immobile. Da tale punto di vista si anticipa il fatto che ognuno degli immobili risulta essere gravato da delle difformità a carattere urbanistico e catastale. In tale paragrafo verrà presentata una sommaria analisi finalizzata all'individuazione delle tipologie di abuso riscontrate, alla potenziale sanabilità, all'ammontare dei costi da sostenere per le sanatorie.

All'interno del paragrafo successivo verrà inserito il calcolo della consistenza dell'immobile attraverso lo sviluppo di ben precise metodologie di calcolo e secondo l'individuazione normativa delle stesse.

Per gli immobili n°06 e n°07 non verranno effettuate valutazioni economiche relative all'individuazione del valore di mercato. Tali valutazioni risultano già in possesso della Procedura e non sono state oggetto di approfondimento da parte della Curatela nell'ambito del mandato tecnico conferito allo scrivente che si limita alle verifiche urbanistiche, edilizie, catastali, di consistenza ed ipotecarie degli immobili.

Immobilie n. 06

L'immobile n°06 oggetto di perizia e di proprietà della ditta fallita [REDACTED] risulta censito al Catasto Terreni al F.10, P.1073. Tale immobile è ubicato sul poggio collinare del promontorio e presenta una superficie complessiva di 8.168,00 mq.

Per l'immobile in oggetto verranno nel seguito riportati i sotto paragrafi riguardanti:

- una descrizione dell'immobile comprensiva dell'analisi dello stato qualitativo del terreno, dello stato manutentivo e della presenza degli impianti;



- un sotto paragrafo in cui si analizzano le eventuali divergenze tra lo stato reale rilevato, la documentazione progettuale ed urbanistica, e quello catastale attualmente depositato;
- un sotto paragrafo in cui verrà definito il calcolo della superficie commerciale;



Descrizione dell'immobile n°06



L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 1073 così come è emerso dalle visure catastali condotte dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato D – Documentazione catastale.



L'immobile è sito in Arzachena, Condominio Rena Bianca, Località Baja Sardinia a contorno di una villa singola avulsa, comunque, dalla procedura all'interno della quale si colloca la presente relazione di perizia. L'immobile n°06 non possedeva un uso secondo l'individuazione in capo alla previgente attività turistica del complesso edilizio e per la quale tale terreno restava escluso.



L'accesso all'immobile n°06 avviene dal fianco Sud-Est, nel quale è presente una rampa carrabile che collega il terreno (e la villa in esso compresa) alla viabilità interna della lottizzazione. È presente un cancello all'ingresso del terreno in corrispondenza dell'inizio della rampa carrabile che conduce fino ad un piano che rappresenta il piazzale d'ingresso della villa anche se questo è facente parte a tutti gli effetti dell'immobile n°06. A partire dal cancello e percorrendo la rampa carrabile della villa si trova una biforcazione a circa due terzi del tragitto che porta agli accessi secondari di alcuni immobili ubicati all'interno del Corpo A della lottizzazione ed esterni alla presente Procedura. Pare evidente, allo stato attuale, come esista, di fatto, una servitù di passaggio a partire dal cancello e fino agli accessi a tali ulteriori immobili. Risulta, all'interno dei documenti analizzati nelle operazioni peritali dallo scrivente un accenno alla disciplina di tale servitù che comunque è stata rilevata sui luoghi. La biforcazione di cui sopra non possiede altri usi diversi dal passaggio alle unità abitative esterne alla procedura e ubicate nel Corpo A.



[REDACTED]

Nell'atto di acquisto del 1987, Notaio Acciaro, da parte della ditta [REDACTED] [REDACTED] (si veda l'intero atto incluso all'interno dell'Allegato E – Ispezioni Ipotecarie) vennero acquisiti una serie di appartamenti appartenenti alla lottizzazione ed ubicati nel Corpo A e la villa edificata nell'area di sedime del mappale 1073. Tale vendita, come identificato all'interno dell'atto, veniva alla pagina 5 dell'atto “(...) *consentita ed accettata a corpo, libera e franca da pesi, oneri e vincoli pregiudizievoli, con tutti i diritti, azioni e ragioni inerenti; nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con ogni garanzia di legge. Compreso ogni diritto di passaggio per l'accesso (...)*”. Tale elemento costituisce di fatto la servitù anche se non ne identifica all'interno della mappa il percorso ed i limiti sia per quanto riguarda la villa che per quanto riguarda gli accessi alle unità abitative del Corpo A.

L'immobile presenta una recinzione laddove necessaria in assenza di barriere naturali costituite dalle rocce o dai dislivelli naturali. L'immobile, al suo interno, presenta alcuni manufatti con destinazione d'uso diversa e rappresentati da alcune piccole costruzioni in muratura di scarsa rilevanza, quali ad esempio un barbecue, un serbatoio ed ulteriori piccole pertinenze. Ulteriormente è presente un manufatto di maggiori dimensioni, condizioni manutentive scadenti, pregio generale scarso, ospitante, negli anni passati, un garage. Presumibilmente tale volume veniva utilizzato originariamente come pertinenza ad accesso indiretto della villa e, successivamente, separato nell'uso da questa. Tale garage è stato oggetto di condono come accennato nella storia amministrativa dell'immobile e come nel seguito meglio approfondito. Tali manufatti risultano ubicati in corrispondenza con il piazzale di accesso alla villa. Pare evidente segnalare l'ulteriore servitù esistente all'interno del terreno ed individuabile nel passaggio degli impianti di alimentazione (elettrico, idrico, telefonico) e di scarico (fognatura) delle pertinenze impiantistiche della villa sul terreno oggetto di studio.

L'altimetria del terreno è assai aspra e presenta un andamento scosceso in coincidenza con il fianco Est, se si eccettua la parte del piazzale di accesso alla villa.

Il fianco Est si sviluppa nella direzione del promontorio ed aumenta di quota fino ad uno spiazzo dove è installata una vasca di raccolta idrica con funzione di accumulo e distribuzione in pressione all'intero condominio. Tale vasca risulta di prima realizzazione in concomitanza con il condominio e rappresenta, anche in questo caso, una servitù di fatto da annoverarsi tra quelle gravanti sull'immobile n°06. Anche in questo caso, dagli elementi emersi dai documenti analizzati, non è emersa alcuna regolamentazione della servitù ferma restando la sua esistenza, la sua funzione e la sua datazione risalente alla prima edificazione del complesso edilizio. Tali tematiche verranno meglio nel dettaglio descritte all'interno del paragrafo successivo dove si produrrà un quadro maggiormente approfondito circa la presenza delle servitù gravanti sul fondo e sugli abusi rilevati e sopra elencati.

L'immobile si presenta come un tipico esempio di terreno con macchia mediterranea a prevalenza rocciosa con una grande quantità di spuntoni granitici ed una flora endemica di grande pregio.

La presenza di una componente litologica di così grande importanza esclude l'attività agricola di qualsiasi genere sull'area, anche di tipologia e caratteristiche compatibili con la legislazione di tutela ambientale vigente per l'area.

La fruibilità delle parti interne del terreno è assai scarsa e necessiterebbe di una serie di opere di miglioramento fondiario al fine di realizzare una serie di camminamenti e punti di stazione compatibilmente con le norme vigenti di salvaguardia ambientale. Lo stato della vegetazione dimostra la mancanza di governo prolungata negli anni. Le essenze arboree presenti nel terreno sono tipiche della macchia mediterranea locale, presentando arbusti e cespugli, intervallati tra i trovanti e gli affioramenti rocciosi granitici tipici della zona. Non sono presenti all'interno dell'intero lotto consistenti gruppi di alberi o specie arboree di alto fusto limitando tale presenza a qualche sporadico episodio in corrispondenza della strada di accesso principale.

La strada interna di collegamento tra il cancello di ingresso ed il piazzale di ingresso alla villa risulta pavimentata da un tappeto in materiale bituminoso. Questo, a causa dell'assenza di manutenzione presenta una serie di discontinuità che ne raccomandano dei ripristini.

La parte posta in corrispondenza della biforcazione in corrispondenza della deviazione di collegamento con il retro delle abitazioni del Corpo A risulta invece sterrata e non presenta pavimentazione diversa da quella naturale. In corrispondenza di tale biforcazione sono presenti alcune automobili evidentemente, a giudicare dallo stato, parcheggiate in quella posizione da alcuni anni. La parte occupata dal piazzale di ingresso alla villa si presenta per la maggior parte occupata da una pavimentazione rifinita superficialmente con un battuto di cemento e, parzialmente con pavimentazione in piastrelle di ceramica incollate al sottostante massetto. In entrambi i casi le condizioni delle pavimentazioni raccomandano degli interventi manutentivi di rifacimento o, quantomeno, di ripristino. L'andamento altimetrico del piazzale è, come già ribadito in precedenza, assai vario e aspro per la quasi totalità dell'estensione del terreno scarsamente utilizzabile per fini diversi da quello attuale a meno di opere di trasformazione assai invasive ed incompatibili con la normativa paesaggistica.

Tali circostanze, oltre alla totale inedificabilità dell'area, non consentono usi diversi da quello attualmente svolto, ovvero di cortile a verde con mantenimento dello stato attualmente osservabile e limitazione del governo del verde alla manutenzione ordinaria o, comunque, compatibilmente con la legislazione naturalistica di riferimento ed in vigore per l'area. La sola parte in piano presente nel terreno è quella posta in corrispondenza con il piazzale di ingresso della villa. Tale piazzale risulta spianato artificialmente in coincidenza con la prima edificazione della villa stessa. Verso l'immediata vicinanza di tale piazzale è presente un dislivello consistente che ricollega il piano di fondazione della villa all'andamento naturale del poggio collinare. Per ogni approfondimento circa tali elementi caratteristici si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

IMPIANTI: Gli impianti presenti nell'immobile sono quelli facenti parte delle urbanizzazioni. Il terreno, in quanto ubicato in una maggiore lottizzazione, gode delle urbanizzazioni ad essa dedicate. Per tale ragione all'interno dell'immobile possono essere facilmente allacciati i seguenti impianti: impianto elettrico, impianto idrico di adduzione, rete fognaria.



Tutti questi impianti possono essere derivati facilmente dalle urbanizzazioni della lottizzazione. Per quanto riguarda la configurazione della riserva idrica lo scrivente rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica. Quest'ultima presenta rilevanti dimensioni risultando edificata verso la parte più orientale del lotto a cui si accede dal fianco del manufatto adibito a garage. La forma della vasca è parallelepipedica, realizzata con pareti, fondo in setti di cemento armato gettato in opera e copertura realizzata a soletta piena sempre in cemento armato gettato in opera.

Sulla soletta è realizzato un accesso alla parte interna della vasca compartimentato da un chiusino amovibile. In corrispondenza dell'accesso sono poi installate anche le pertinenze idrauliche. Il manufatto risulta parzialmente interrato, realizzato attraverso un insediamento economicamente vantaggioso dipendentemente dal fondo roccioso e, dunque, andando a limitare le opere di scavo su roccia.

Le dimensioni esterne del manufatto a pianta rettangolare si attestano su un lato lungo di 10,00 m in direzione Est ed un lato corto di 6,00 m in direzione Sud. Lo scrivente, all'interno dei sopralluoghi effettuati nelle operazioni peritali, ha avuto l'opportunità di ispezionare anche l'interno della vasca e andare a misurare un'altezza utile interna di 2,25 m circa. All'atto dell'indagine compiuta sui luoghi era presente all'interno della vasca un battente d'acqua di circa 2,00 m. La vasca risulta dotata di adeguata ed apposita componentistica idraulica per lo scarico, il controllo del livello, il riempimento e lo scarico di sicurezza con il troppo pieno. La componentistica idraulica ispezionata durante il sopralluogo si è rivelata efficiente, di nuova concezione, di recente installazione.

Si sottolinea come all'interno delle operazioni peritali non è stato verificato il posizionamento dei suddetti impianti, pertanto, non si esclude la possibilità di dover operare eventuali allacci con opere più o meno invasive. Lo scrivente sottolinea comunque il fatto che all'interno del terreno sono già presenti gli allacci degli impianti della villa.

STATO D'USO: il terreno è da considerarsi di superbo pregio naturalistico e paesaggistico, di straordinario pregio botanico e faunistico, di pessimo pregio agricolo, di scarso pregio generale per quanto riguarda lo stato manutentivo sia ordinario che straordinario e del governo del verde; da tale punto di vista si sottolinea la necessità di una serie di opere di miglioramento fondiario finalizzate alla riduzione del rischio incendio, alla diminuzione del rischio frana ed all'aumento della sua fruibilità e godibilità interna. Non vi sono oltretutto da segnalare grossi dissesti idrogeologici sui pendii o sulle pareti rocciose. Lo scrivente sottolinea come il presente immobile risulta essere privo di governo da alcuni anni.

Abusi Edilizi e difformità dell'immobile n°06

L'immobile n. 06 risulta situato nella parte Sud-Est del Condominio Rena Bianca in Località Baja Sardinia, esso risulta censito al N.C.T. al Foglio 10 Particella 1073 del Comune di Arzachena (SS). Lo scrivente, tramite l'opportuna visura catastale, ha reperito la mappa del Catasto Terreni all'interno della quale è rappresentato anche l'immobile n°06. Tale mappa risulta riportata all'interno dell'Allegato D – Documentazione Catastale.

Dalle analisi svolte sulla mappa depositata si osserva come questa sia rispondente alla situazione rilevata in loco durante le operazioni peritali. Tale configurazione non risulta riportata nelle previsioni progettuali approvate con la Concessione Edilizia n. 234/1977 per l'intero complesso edilizio (Corpi A, B e C) e la successiva Concessione Edilizia n. 52/1979 per i soli Corpi B e C. L'interessamento dell'immobile n°06 all'interno del piano di lottizzazione risultava, infatti a carattere parziale e derivanti dalla cessione della volumetria realizzabile attraverso l'indice fondiario di cui al mappale 1073 (all'epoca della lottizzazione ex mappale 30) ma escluso da qualsiasi tipo di attività edilizia al suo interno. Tali riferimenti risultano riportati all'interno dell'Allegato B – Accessi atti U.T.CC. dove sono presenti la convenzione stipulata tra il lottizzante ed il Comune di Arzachena, il frazionamento per le opere di cessione delle aree derivanti dal piano di lottizzazione ed i progetti approvati.

[REDACTED]

Trattandosi di un terreno con al suo interno una villa, attualmente oggetto di rifunzionalizzazione e manutenzione straordinaria, di proprietà terza esterna alla presente Procedura, ferma restando la coincidenza tra il perimetro rappresentato in mappa e quanto realmente osservabile sui luoghi si sottolinea la sostanziale conformità tra lo stato catastale e lo stato reale. Nelle analisi condotte sull'immobile da parte dello scrivente sono emerse alcune criticità raggruppabili in due gruppi principali. Un primo gruppo di criticità riguarda la presenza sull'immobile di alcune servitù sancite non nettamente dall'atto notarile Acciario del 1987 [REDACTED] ed alcune servitù di fatto, un secondo gruppo riguarda la presenza di alcuni manufatti realizzati in assenza di regolari titoli edilizi. Nel paragrafo precedente tali tematiche sono state introdotte ed accennate e nel seguito verranno meglio sviluppate.

Per ciò che concerne la tematica relativa alle servitù gravanti sul terreno lo scrivente precisa quanto segue. L'analisi delle trascrizioni in capo alla particella catastale che individua l'immobile n°06 non ha portato alla luce elementi in grado di meglio definire la regolamentazione delle servitù. Alla stessa maniera anche le analisi ipotecarie svolte sull'originario mappale 30 non hanno portato alcun elemento di maggiore definizione. All'interno della relazione notarile a firma del Notaio Fabio Papaccio ed agli atti della Procedura, relativamente all'originario mappale 30 ed al suo titolo di provenienza veniva riportato quanto segue: *“il Mappale 30 del Foglio 10, con atto di compravendita rogato dal Dott. Emilio Acciario Notaio in Maddalena in data 7/11/1977 registrato a Tempio Pausania in data 18/11/1977 al n°2032 Vol. 178 Mod. 1°, trascritto a Tempio Pausania in data 23/11/1977 ai numeri 4137/3746, nel quale si fa riferimento alle servitù esistenti, annotato a margine in data 12/03/1978 ai numeri 901/51, di atto di ratifica e convalida”*. Con quanto sopra, dunque, all'interno dell'atto di provenienza e secondo gli studi effettuati da parte del Notaio ci dovrebbero essere descritti alcuni elementi utili alla regolamentazione delle servitù interne al mappale 30. Da tale punto di vista lo scrivente sottolinea il fatto che il mappale 30 risulta essere di dimensioni molto maggiori rispetto al mappale attualmente osservabile 1073 e, per tale ragione, con buona probabilità la disciplina delle servitù riguarda in maniera marginale quanto rilevante per lo studio presente.

[REDACTED]

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente non avuto l'opportunità di reperire la trascrizione di tale atto di provenienza (dunque costituita unicamente da un estratto) in quanto eccessivamente datato (1977) e non direttamente estraibile dalle banche dati digitali.

Sempre all'interno della relazione notarile a firma del Notaio Fabio Papaccio ed agli atti della Procedura, relativamente all'originario mappale 30 ed alla presenza della villa all'interno del terreno ricompreso entro i confini del mappale 1073 coincidente con l'immobile n°06: *“Dalle verifiche catastali effettuate presso l'U.T.E. di Sassari, risulta che il fabbricato censito in Catasto al Foglio 10, Mappali 332 e 30 è stato accatastato nel 1968 ed all'epoca non era prevista la presentazione di Tipo Mappale, successivamente con riordino fondiario l'ingombro del fabbricato è stato individuato ai terreni col Mappale 2076. La denuncia di nuova costruzione (Foglio 10, Mappali 532 e 30) - Partita 551, dove è presente il Modello 5 n° 74/68, menziona come accessorio un cortile esclusivo, il quale è stato individuato solo con estratto nella planimetria indicando tutto il Mappale 30. Con successivo frazionamento dell'anno 1977, il Mappale 30 è stato frazionato creando, tra i vari Mappali, anche il Mappale 1073 (senza tenere conto della presenza del fabbricato suddetto), detto Mappale 1073 corrisponde al terreno che circonda l'unità immobiliare urbana Foglio 10, Mappali 532 e 30), nel frazionamento non è individuata nessuna servitù. I due piccoli fabbricati presenti in Mappa e graffiati alla particella 1073 sono stati individuati dal Riordino Fondiario”*.

In data 23/08/2017 l'allora Curatore Fallimentare della presente Procedura [REDACTED] informava l'allora G.D. [REDACTED] che i “(...) proprietari dell'immobile sito in Arzachena in località Baja Sardinia, distinto al catasto urbano al foglio 10 particella 30-332 ed insistente sul terreno censito al foglio 10 mapp. 1073 di proprietà della [REDACTED] comunicano che a fine agosto procederanno al rifacimento e alla messa a norma degli impianti idrici ed elettrici dell'immobile nella conservazione (leggasi: utilizzo) della servitù ex articolo 1069 del Codice civile. Tutto ciò visto il sottoscritto curatore ritenuto che la richiesta non possa creare alcun danno ai terreni di proprietà della procedura in quanto trattasi di una conservazione di una servitù già insistente da diversi decenni sul terreno stesso

[REDACTED]

e pertanto si esprime favorevolmente per consentire, nell'ambito del rifacimento degli impianti, il riposizionamento degli stessi nella conservazione della servitù già insistente, e pertanto chiede alla S.V. Ill.ma di esprimersi in merito all'opportunità di consentire, nell'ambito del rifacimento e messa a norma degli impianti elettrici e idrici, la conservazione ex art. 1069 del c.c. della servitù già insistente (...)"

In riscontro a quanto sopra riferito da parte dell'allora Curatore, l'allora G.D., in data 04/10/2017 "(...) si esprime favorevolmente in merito all'opportunità di consentire, nell'ambito del rifacimento e messa a norma degli impianti elettrici e idrici, la conservazione ex art. 1069 del c.c. della servitù già insistente sul terreno della procedura fallimentare, fatti salvi eventuali diritti di terzi".

All'interno della convenzione di lottizzazione stipulata tra il Comune di Arzachena ed il lottizzante non si fa riferimento ad eventuali servitù in luoghi specifici dell'intero maggiore agglomerato, bensì l'unico riferimento risulta ad una servitù di passaggio secondo la disciplina seguente: "(...) 1066 (30/d) ha 0,32,40 destinata a strade di lottizzazione: Con il presente atto il Lottizzante cede e dismette, a titolo gratuito, a favore del Comune di Arzachena, che accetta ed acquisisce, la proprietà dell'area e delle particelle catastali predette e garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, la inesistenza di oneri, pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Si dà atto che sulle aree cedute sussiste una servitù di passaggio con tutti i mezzi dalla strada lungo mare fino a raggiungere la proprietà degli aventi causa di [REDACTED]

[REDACTED] Tale servitù è posizionata lungo il percorso della strada prevista in lottizzazione nel tronco Nord-Sud (...)"

Lo scrivente sottolinea il fatto che la medesima servitù a favore di [REDACTED] [REDACTED] è citata anche nell'atto di provenienza del mappale 30 del 1977, all'interno della trascrizione analizzata.

Quanto sopra costituisce quanto emerso all'interno della documentazione agli atti della Procedura circa la tematica delle servitù esistenti, ovvero l'esistenza di servitù già disciplinate all'epoca dell'esistenza del mappale 30 e mai rinnovate ovvero modificate nei successivi passaggi catastali. Tali servitù originarie sono state parzialmente esplicitate all'interno degli atti successivi analizzati da parte dello scrivente.

[REDACTED]

Fermo restando quanto sopra descritto ed alla luce di quanto emerso sui luoghi ed analizzato nei sopralluoghi effettuati resta assunta l'individuazione di alcune servitù disciplinate dagli atti e di alcune altre servitù di fatto, non disciplinate da atti pubblici regolarmente trascritti, di vario genere e più specificatamente:

- 1) servitù di passaggio sulla strada di collegamento tra il cancello di ingresso dalla strada di lottizzazione ed il piazzale di ingresso alla villa a favore degli occupanti a qualsiasi titolo della villa; tale servitù risulta disciplinata dall'atto del 1987, Notaio Acciaro, [REDACTED]
- 2) servitù di passaggio sulla strada di collegamento tra il cancello di ingresso dalla strada di lottizzazione e la biforcazione che consente l'accesso ad alcune abitazioni del Corpo A; tale servitù risulta disciplinata dall'atto del 1987, Notaio Acciaro, [REDACTED]
- 3) servitù di passaggio impianti interrati per alimentazione utenze della villa con tracciato non rilevato a causa dell'assenza di elementi in merito ma presumibili allacci presso il cancello principale di ingresso e passaggio cavi sul lato della strada;
- 4) servitù impiantistica per presenza di serbatoio di accumulo d'acqua con capienza di circa 90,00 mc posizionato sul lato Est dell'immobile n°06 e funzionale all'intero condominio;
- 5) servitù di passaggio impianti parzialmente interrati e parzialmente a vista per collegamenti idraulici al serbatoio di accumulo di cui al precedente punto 4; anche in questo caso il tracciato non è stato rilevato a causa dell'assenza di elementi in merito ma presumibilmente

Si precisa ulteriormente che la via di accesso alla villa dal cancello principale risulta essere l'unica percorribile e non vi sono ulteriori vie alternative per l'accesso alla villa. Da tale punto di vista, dunque, la servitù di passaggio risulta l'unica via di accesso tra la villa e la parte esterna all'immobile n°06.

Come sopra accennato i tracciati impiantistici menzionati nelle descrizioni fornite non sono stati verificati direttamente sui luoghi da parte dello scrivente ma sono stati desunti, con buona probabilità a partire dalle evidenze identificate sui luoghi. Come può essere facilmente notato all'interno delle immagini raccolte all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica la maggioranza degli allacci agli impianti al servizio della villa sono realizzati sul cancello principale di ingresso. A partire da tale punto, dunque, si presuppone il tragitto più breve per l'arrivo alla villa stessa, attraverso il passaggio interrato a bordo strada. Alla stessa maniera si suppone il collegamento alla cisterna di accumulo idrico attraverso due condotte interrate passanti trasversalmente rispetto al lotto e poste in congiunzione rispetto alla strada di accesso a circa metà percorso. A partire dalla ricongiunzione si suppone un andamento interrato a bordo strada.

Dei tragitti e dei percorsi impiantistici sopra ipotizzati lo scrivente ha definito degli schemi allegati all'interno dell'apparato grafico alla presente relazione di perizia.

Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda all'allegato A – Documentazione fotografica, all'allegato D – Documentazione Catastale e all'allegato C – Planimetrie degli immobili come da rilievi.

L'immobile n°06 oggetto della presente relazione di perizia presenta alcune difformità tra quanto effettivamente realizzato sui luoghi, quanto rilevato da parte dello scrivente nei sopralluoghi effettuati e quanto approvato all'interno dei progetti presentati negli anni per l'intera lottizzazione.

Dalle verifiche eseguite sulla documentazione reperita all'interno delle operazioni peritali e su quanto già agli atti della procedura lo scrivente ha identificato alcune difformità legate alla presenza di alcuni manufatti di diversa importanza e volumetria, realizzati storicamente a supporto della attività della villa. Lo scrivente precisa sin da subito il fatto che l'intera area più prossima alla villa si presenta con le caratteristiche di un cortile asservito alle attività abitative svolte nella stessa villa e con caratteristiche costruttive che rivelano l'origine dell'attività edilizia oltre cinquant'anni orsono. I fabbricati principali possono essere dunque raggruppati in due blocchi individuabili con il garage e con l'area del barbecue.

Il primo blocco del garage presenta caratteristiche costruttive assai datate, un pregio architettonico assai scadente ed uno stato generale scarso. La realizzazione del garage avvenne, nella seconda metà del '900 in assenza di titolo edilizio. Al fine di regolarizzare tale situazione in data 24/02/1995 venne presentata un'istanza di Condono Edilizio (n°235/95) ai sensi della Legge 47/85, del D.L. 551/1994 e della Legge 724/94. In data 08/10/1995 il Comune di Arzachena inviò all'avente titolo richiesta di integrazione documentale comprensiva di richiesta di integrazione dei pagamenti dovuti non eseguiti completamente. All'interno della richiesta di integrazione documentale ed economica il Comune di Arzachena indicava il termine perentorio di risposta in integrazione in 60 gg. dal ricevimento della comunicazione. Lo scrivente, nei documenti reperiti nell'accesso agli atti svolto, non ha individuato documenti successivi a tale data ed a tali comunicazioni. Per quanto sopra deve concludersi quanto segue. I termini di integrazione risultano essere scaduti e la stessa pare priva di riscontro da parte dell'allora avente titolo. Quanto sopra fino a prova contraria ed a meno di dimostrazione di documenti diversi, non analizzati da parte dello scrivente in quanto non forniti da parte dello stesso Comune di Arzachena all'interno degli accessi agli atti compiuti.

Secondo quanto sopra descritto, il garage deve intendersi, allo stato attuale, privo di adeguato titolo edilizio e dunque costituente un abuso sostanziale di norma non sanabile. Fermo restando quanto sopra descritto un potenziale acquirente potrebbe richiedere un approfondimento al Comune di Arzachena di modo da verificare l'opportunità di riapertura dei termini per il completamento della pratica. Andando a considerare i vincoli ambientali e paesaggistici vigenti nell'area di interesse lo scrivente sottolinea preliminarmente la potenziale difficoltà nell'andare, comunque, a completare l'iter della pratica. In assenza di un positivo completamento della pratica il garage resta privo di adeguato titolo edilizio, senza possibilità di sanatoria e, dunque, da demolire. Lo scrivente sottolinea il fatto che la qualità edilizia e le condizioni generali risultano tali da raccomandare una manutenzione straordinaria a carattere radicale del garage. L'ammontare economico di tale manutenzione straordinaria potrebbe individuare oneri tali fin tanto da fare propendere alla demolizione e dalla successiva ricostruzione.

[REDACTED]

L'utilità di una sanatoria di tale garage sarebbe unicamente finalizzata alla conservazione della volumetria eventualmente da ricostituire piuttosto che non a mantenere il manufatto esistente in condizioni scarse.

A tale proposito lo scrivente precisa quanto segue al fine di fornire ogni elemento alla Curatela nella Prosecuzione delle attività di liquidazione del patrimonio in capo alla ditta fallita. Gli eventuali oneri derivanti dalla demolizione del manufatto allo stato attuale privo di adeguato titolo edilizio e con destinazione d'uso garage ammontano, grossomodo, a circa 10.000,00 € onnicomprensivi della demolizione, del trasporto e conferimento a discarica delle macerie prodotte, della bonifica del sito. L'importo economico deve essere inteso al netto dell'IVA di Legge e di eventuali oneri tecnici, qualora necessari e da quantificarsi a parte. Nell'ipotesi di verifica da parte di tecnico abilitato relativamente alla potenziale ed ipotetica riapertura della pratica di condono, allo stato estinta per decorrenza dei termini concessi per le integrazioni, lo scrivente valuta in € 5.000,00 gli oneri necessari al completamento dell'istruttoria tecnica. Tali oneri devono essere intesi onnicomprensivi, in ipotesi di accoglimento da parte dell'U.T.C. di Arzachena, di eventuali studi urbanistici e paesaggistici necessari ed al netto dell'IVA di Legge. Lo scrivente ribadisce il fatto che la pratica, allo stato attuale, risulta essere estinta. Per tale ragione l'U.T.C., nell'applicazione normativa andrebbe a non prendere in considerazione l'eventuale riapertura del condono a meno di preventiva interlocuzione a totale onere e rischio del futuro acquirente nei termini sia del potenziale ed ipotetico accoglimento che del buon esito della successiva istruttoria.

Il secondo blocco di manufatti presenti all'interno dell'immobile n°06 è costituito da alcune pertinenze in muratura di minore importanza, non costituenti in senso stretto reale volumetria, comunque realizzate in assenza di opportuno titolo edilizio, allo stato attuale in condizioni generali scarse ma comunque potenzialmente sanabili a fronte di ben determinata procedura urbanistica. Tali manufatti coincidono con quanto presente all'interno dell'area dal barbecue, posta sul fianco della villa e derivante da una stretta pertinenza dell'attività abitativa svolta nella villa stessa nei decenni passati.

Anche in questo caso, come per quanto riguarda il garage, lo stato generale di tali minori manufatti raccomanda la loro demolizione e ricostruzione in luogo di un recupero. La procedura urbanistica non esula dall'affrontare i vincoli a carattere ambientale e naturalistico incidenti sull'area e, dunque, dovrà prevedere ogni passaggio presso gli enti di controllo a qualsiasi livello.

Lo scrivente sottolinea il fatto che l'intero immobile n°06, coincidente con il mappale 1073, risulta essere privo di capacità edificatoria in quanto, come più volte ribadito alle pagine precedenti, all'atto della realizzazione della lottizzazione, andò a cedere il proprio indice fondiario per la realizzazione delle costruzioni attualmente osservabili sui luoghi e costituite dai Corpi A, B e C. Quanto sopra nel limite della convenzione stipulata tra l'allora lottizzante ed il Comune di Arzachena e nei limiti della normativa urbanistica locale (Piano di Fabbricazione) e nazionale.

Consistenza dell'immobile n°06

La consistenza commerciale dell'immobile è stata calcolata a partire dal rilievo sommario condotto dallo scrivente presso l'immobile in oggetto ed a partire dai dati catastali emergenti dalle visure all'attualità.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nelle tavole ricomprese nel più ampio Allegato C – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

<i>Immobile n.06, Foglio 10, mappale 1073</i>	Superficie catastale (mq)	Superficie reale (mq)	Qualità del terreno
Immobile n°06	8.168,00	8.168,00	Incolto produttivo
Totale superficie commerciale immobile n.06		8.168,00	

L'immobile n°07 oggetto di perizia e di proprietà della ditta fallita [REDACTED] [REDACTED] risulta censito al Catasto Terreni al F.10, P.1065. Tale immobile è ubicato sul fianco della lottizzazione dirimpetto alla spiaggia e presenta una superficie complessiva di 713,00 mq.

Per l'immobile in oggetto verranno nel seguito riportati i sotto paragrafi riguardanti:

- una descrizione dell'immobile comprensiva dell'analisi dello stato qualitativo del terreno, dello stato manutentivo e della presenza degli impianti;
- un sotto paragrafo in cui si analizzano le eventuali divergenze tra lo stato reale rilevato, la documentazione progettuale ed urbanistica, e quello catastale attualmente depositato;
- un sotto paragrafo in cui verrà definito il calcolo della superficie commerciale;

Descrizione dell'immobile n°07

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 1065 così come è emerso dalle visure catastali condotte dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato D – Documentazione catastale.

L'immobile è sito in Arzachena, Condominio Rena Bianca, Località Baja Sardinia sul fianco della lottizzazione, dirimpetto all'arenile e da esso separato dalla pubblica via. L'immobile n°07 non possedeva un uso secondo l'individuazione in capo alla previgente attività turistica del complesso edilizio e per la quale tale terreno restava escluso.

L'accesso all'immobile n°07 avviene dall'esterno della lottizzazione, ovvero direttamente dal Lungomare di Tramontana, sul lato Nord, nel quale è presente un cancello in ferro lavorato a chiusura di una recinzione bassa realizzata sul perimetro fronte strada del terreno.

L'immobile non è accessibile dalla viabilità interna della lottizzazione se non attraverso un varco pedonale dal fronte del Blocco C. La recinzione esterna è realizzata, come già accennato, in corrispondenza della pubblica via (Lungomare di Tramontana e via Del Mare), mentre sugli altri il confine è realizzato attraverso dei muri bassi in pietra naturale corrispondenti con le recinzioni delle ulteriori proprietà.

L'immobile non presenta né in posizione interna e nemmeno marginale barriere naturali, si presenta sgombro, piano, inclinato seguendo l'acclività naturale del poggio che dal lungomare aumenta di quota verso il promontorio.

L'immobile, al suo interno, non presenta manufatti eccettuate alcune nicchie o piccole pertinenze impiantistiche realizzate in posizione periferica sulla recinzione e, presumibilmente, con funzione condominiale.

L'altimetria del terreno è dolce e presenta un andamento lineare. All'interno del terreno sono visibili alcuni chiusini in calcestruzzo che suggeriscono la presenza di alcuni pozzetti interrati. Tale circostanza presagisce il passaggio di linee di varia natura e funzione attraverso il terreno. Gli elementi raccolti all'interno delle operazioni peritali non sono stati sufficienti, al proposito, a definire la tipologia degli impianti passanti all'interno del terreno e, soprattutto, la proprietà. Lo scrivente ritiene probabile, vista la conformazione dell'area circostante, che tali pozzetti ospitino pertinenze impiantistiche appannaggio dell'intero condominio e derivino dalla prima edificazione del complesso edilizio.

L'immobile, come precedentemente anticipato, si presenta sgombro dal punto di vista vegetativo, presentando unicamente erbe infestanti ed alcuni piccoli arbusti, senza presenza evidente di trovanti o affioramenti rocciosi degni di rilievo. L'andamento altimetrico del terreno è, come già ribadito in precedenza, assai lineare e privo di discontinuità per la quasi totalità della sua estensione scarsamente utilizzabile per fini diversi da quello attuale anche a causa dei vincoli naturalistici e paesaggistici gravanti sull'immobile.



Tali circostanze, oltre alla totale inedificabilità dell'area, non consentono usi diversi da quello attualmente svolto, ovvero di cortile a verde con mantenimento dello stato attualmente osservabile e limitazione del governo del verde alla manutenzione ordinaria o, comunque, compatibilmente con la legislazione naturalistica di riferimento ed in vigore per l'area. Per ogni approfondimento circa tali elementi caratteristici si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica.



IMPIANTI: Gli impianti presenti nell'immobile sono quelli facenti parte delle urbanizzazioni. Il terreno, in quanto ubicato in una maggiore lottizzazione, gode delle urbanizzazioni ad essa dedicate. Per tale ragione all'interno dell'immobile possono essere facilmente allacciati i seguenti impianti: impianto elettrico, impianto idrico di adduzione, rete fognaria. Tutti questi impianti possono essere derivati facilmente dalle urbanizzazioni della lottizzazione.

Si sottolinea come all'interno delle operazioni peritali non è stato verificato il posizionamento dei suddetti impianti, pertanto, non si esclude la possibilità di dover operare eventuali allacci con opere più o meno invasive.



STATO D'USO: il terreno è da considerarsi di superbo pregio naturalistico e paesaggistico, di scarso pregio botanico e faunistico, di pessimo pregio agricolo, di scarso pregio generale per quanto riguarda lo stato manutentivo sia ordinario che straordinario e del governo del verde; da tale punto di vista si sottolinea la necessità di una serie di opere di miglioramento fondiario finalizzate alla riduzione del rischio incendio ed all'aumento della sua fruibilità e godibilità interna. Non vi sono oltretutto da segnalare grossi dissesti idrogeologici sui pendii. Lo scrivente sottolinea come il presente immobile risulta essere privo di governo da alcuni anni.



Abusi Edilizi e difformità dell'immobile n°07

L'immobile n. 07 risulta situato nella parte Nord-Est del Condominio Rena Bianca in Località Baja Sardinia, esso risulta censito al N.C.T. al Foglio 10 Particella 1065 del Comune di Arzachena (SS). Lo scrivente, tramite l'opportuna visura catastale, ha reperito la mappa del Catasto Terreni all'interno della quale è rappresentato anche l'immobile n°07. Tale mappa risulta riportata all'interno dell'Allegato D – Documentazione Catastale.

Dalle analisi svolte sulla mappa depositata si osserva come questa sia rispondente alla situazione rilevata in loco durante le operazioni peritali. Tale configurazione non risulta riportata nelle previsioni progettuali approvate con la Concessione Edilizia n. 234/1977 per l'intero complesso edilizio (Corpi A, B e C) e la successiva Concessione Edilizia n. 52/1979 per i soli Corpi B e C. L'interessamento dell'immobile n°07 all'interno del piano di lottizzazione risultava, infatti a carattere parziale e derivante dalla cessione della volumetria realizzabile attraverso l'indice fondiario di cui al mappale 1065 (all'epoca della lottizzazione ex mappale 30) ma escluso da qualsiasi tipo di attività edilizia al suo interno. Tali riferimenti risultano riportati all'interno dell'Allegato B – Accessi atti U.T.CC. dove sono presenti la convenzione stipulata tra il lottizzante ed il Comune di Arzachena, il frazionamento per le opere di cessione delle aree derivanti dal piano di lottizzazione ed i progetti approvati.

Trattandosi di un terreno sgombro, ferma restando la coincidenza tra il perimetro rappresentato in mappa e quanto realmente osservabile sui luoghi, si sottolinea la sostanziale conformità tra lo stato catastale e lo stato reale. Nelle analisi condotte sull'immobile da parte dello scrivente non sono emerse particolari criticità. L'unica criticità degna di nota è rappresentata dalla presenza sull'immobile di alcune servitù non regolate da atti regolarmente trascritti e, dunque, configurabili come servitù di fatto.

Per ciò che concerne la tematica relativa alle servitù gravanti sul terreno lo scrivente precisa quanto segue. L'analisi delle trascrizioni in capo alla particella catastale che individua l'immobile n°07 non ha portato alla luce elementi in grado di meglio definire la regolamentazione delle servitù in relazione alla presenza delle pertinenze impiantistiche sopra individuate.

[REDACTED]

della strada prevista in lottizzazione nel tronco Nord-Sud (...)”.

Lo scrivente sottolinea il fatto che la medesima servitù a favore di [REDACTED] è citata anche nell'atto di provenienza del mappale 30 del 1977, all'interno della trascrizione analizzata.

Quanto sopra costituisce quanto emerso all'interno della documentazione agli atti della Procedura circa la tematica delle servitù esistenti, ovvero l'esistenza di servitù già disciplinate all'epoca dell'esistenza del mappale 30 e mai rinnovate ovvero modificate nei successivi passaggi catastali. Tali servitù originarie non sono state esplicitate all'interno degli atti successivi analizzati da parte dello scrivente.

Come sopra accennato i tracciati impiantistici menzionati nelle descrizioni fornite non sono stati verificati direttamente sui luoghi da parte dello scrivente ma sono stati desunti, con buona probabilità a partire dalle evidenze identificate sui luoghi. Come può essere facilmente notato all'interno delle immagini raccolte all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica il tracciato della linea impiantistica segue, con buona probabilità la direttrice centrale della maggiore dimensione del terreno (di forma grossomodo rettangolare).

Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda all'allegato A – Documentazione fotografica, all'allegato D – Documentazione Catastale e all'allegato C – Planimetrie degli immobili come da rilievi.

L'immobile n°07 oggetto della presente relazione di perizia presenta alcune difformità tra quanto effettivamente realizzato sui luoghi, quanto rilevato da parte dello scrivente nei sopralluoghi effettuati e quanto approvato all'interno dei progetti presentati negli anni per l'intera lottizzazione.

Dalle verifiche eseguite sulla documentazione reperita all'interno delle operazioni peritali e su quanto già agli atti della procedura lo scrivente ha identificato alcune difformità legate unicamente alla presenza della recinzione esterna. Lo scrivente sottolinea il fatto che non sono presenti nell'immobile volumetrie o manufatti di nessun tipo. La realizzazione della recinzione di chiusura dell'immobile è suscettibile di Concessione Edilizia non reperita da parte dello scrivente nell'accesso agli atti effettuato.

Per tale ragione l'attività edilizia di cui sopra deve intendersi comunque realizzate in assenza di opportuno titolo edilizio, allo stato attuale in condizioni generali sufficienti ma comunque potenzialmente sanabili a fronte di ben determinata procedura urbanistica. Tale recinzione è stata realizzata all'atto dell'edificazione principale del complesso edilizio. La procedura urbanistica richiamata per la sua regolarizzazione non esula dall'affrontare i vincoli a carattere ambientale e naturalistico incidenti sull'area e, dunque, dovrà prevedere ogni passaggio presso gli enti di controllo a qualsiasi livello.

Consistenza dell'immobile n°07

La consistenza commerciale dell'immobile è stata calcolata a partire dal rilievo sommario condotto dallo scrivente presso l'immobile in oggetto ed a partire dai dati catastali emergenti dalle visure all'attualità.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nelle tavole ricomprese nel più ampio Allegato C – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

<i>Immobilabile n.07, Foglio 10, mappale 1065</i>	Superficie catastale (mq)	Superficie reale (mq)	Qualità del terreno
Immobilabile n°07	713,00	713,00	Incolto produttivo
Totale superficie commerciale immobilabile n.07		713,00	

Avendo assolto il mandato affidatomi per gli immobili n°06, 07 siti nel Comune di Arzachena e più precisamente all'interno del Condominio "Rena Bianca" in Località Baja Sardinia, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo rassegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario. La presente relazione di perizia riguarda il solo gruppo di immobili sopra individuato e di proprietà della ditta fallita. Questo deve intendersi facente parte del più ampio complesso di cui all'elenco degli immobili.

Cagliari li 23/03/2022



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



Allegati:

Allegato A – Documentazione fotografica;

Allegato B - Accesso agli atti U.T.CC

Allegato C - Planimetrie degli immobili come da rilievi

Allegato D - Documentazione catastale

Allegato E - Ispezioni ipotecarie

Allegato F – Documentazione Usi Civici;

Allegato G – Relazione notarile;

Allegato H – Documentazione condono Garage Immobile n°06;

Allegato I – Documentazione Servitù.

