

TRIBUNALE ORDINARIO DI NUORO

SEZIONE MONOCRATICA CIVILE

Causa Civile N.R.G. 69/2020

**Immobile sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura (OT)
località "Valle Dell'Erica"**

Giudice Istruttore : Dr. Salvatore FALZOI
Attore : Dr. Piero Giorgio Pira (Avv. L Palermo)
Convenuto Principale : Sig. ██████████ ██████████ (Avv. A. Nobili)
Perito Estimatore : Geometra Emilio Zola
Udienza : 13 Aprile 2023

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA (CONCLUSIVA)
DELL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI SANTA TERESA DI
GALLURA (OT) - LOCALITA' "VALLE DELL'ERICA"**

STUDIO TECNICO
Geom. Emilio Zola
Via P. Nenni n. 7 (ex n.39) 08100
- NUORO -
studioemiliozola@gmail.com
emilio.zola@geopec.it

PREMESSA

Al sottoscritto, Geom. Emilio Zola, con studio tecnico in Via Pietro Nenni n.7 (ex n.39) a Nuoro, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Nuoro al n. 870 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Nuoro al n. 12, veniva conferito l'incarico di CTU dal G.I. Dott. Salvatore FALZOI nell'udienza del 18 ottobre 2022.

In tale data, al sottoscritto CTU, veniva dato l'incarico di redigere l'elaborato peritale in risposta ai quesiti di seguito indicati :

"Letti gli atti e la documentazione prodotta, eseguito ogni opportuno accertamento, sentite le parti o i loro consulenti, con espressa autorizzazione a richiedere documentazione e ad assumere informazioni presso Uffici pubblici (Catasto, Ufficio tecnico comunale, U.T.E., Conservatoria RR.II., Archivio edilizio, Archivio notarile, etc.), il CTU :

- a)**- descriva il complesso immobiliare oggetto di causa, dandone rappresentazione grafica, fotografica e planimetrica;
- b)**- stimi il valore attuale di mercato del compendio;
- c)**- accerti se il compendio immobiliare sia comodamente divisibile o meno – per impedimenti giuridici o perché il valore economico di essi non venga pregiudicato dalla divisione – e, in caso positivo, predisponga un progetto di divisione con la formazione di due lotti di eguale valore indicando le condizioni della divisione (parti comuni, costituzione di servitù, etc.) ed eventualmente anche il calcolo dei conguagli in denaro;
- d)**- accerti la regolarità urbanistica e catastale del bene ai sensi della vigente normativa sui trasferimenti immobiliari, e in particolare se sussistano i titoli abilitativi originari e successivi nei casi previsti dall'art. 10 del T.U. legge urbanistica e se lo stato di fatto sia conforme alle planimetrie depositate in catasto, in caso negativo, dica quali pratiche siano necessarie per la regolarizzazione, indicandone i costi;
- e)**- riferisca quant'altro di utile a fini di giustizia".

INIZIO OPERAZIONI PERITALI - SOPRALLUOGHI

L'inizio delle operazioni peritali, come indicato nel verbale di udienza del 18 ottobre 2022, ebbero luogo il 28 ottobre 2022 alle ore 11,30 presso lo studio del CTU e successivamente furono eseguiti due sopralluoghi presso l'immobile oggetto di causa, sito in

località Valle Dell'Erica nel Comune di Santa Teresa di Gallura (OT) : il primo in data 18 novembre 2022 alle ore 10,15 (comunicato via PEC in data 29 ottobre 2022) ed il secondo in data 02 febbraio 2023 (comunicato via PEC in data 19 gennaio 2023).

Inoltre si è tenuto un ulteriore incontro presso lo studio dello scrivente in data 09 marzo 2023 alle ore 11,00 (comunicato via PEC in data 27 febbraio -04 marzo 2023).

In particolare l'esito di tali incontri/sopralluoghi è il seguente:

1)- Inizio operazioni peritali : erano presenti lo scrivente CTU e la parte attrice nella persona del Dott. Piero Giorgio Pira.

In tale data furono letti e discussi i quesiti, così come formulati nel "Verbale di Udienza con Trattazione Scritta del 18 ottobre 2022" da parte del Giudice Dott. Salvatore Falzoi.

Dall'esame di tale lettura, è emersa la necessità di effettuare l'accesso sui luoghi di causa, per effettuare i rilievi metrici e fotografici o qualsiasi altro onere per poter rispondere in maniera precisa a quanto disposto dal Giudice, e fu indicata la data del sopralluogo per il 18 novembre 2022 alle ore 10,15, così come indicato nel Verbale n. 01 redatto dallo scrivente ed allegato alla presente perizia)

2)- Primo accesso sui luoghi di causa : erano presenti lo scrivente CTU, la parte attrice nella persona del Dott. Piero Giorgio Pira, il Geom. Pietro Denurchis in qualità di CTP del Convenuto Principale, l'Ing. Andrea Contaldi in qualità di CTP per l' INAIL .

In tale data, si è proceduto al proseguo delle operazioni peritali: furono letti, discussi ed esaminati i quesiti, formulati da parte del Giudice Dott. Salvatore Falzoi; esaminate le planimetrie catastali sia del fabbricato che dei terreni oggetti di causa; furono eseguiti dallo scrivente insieme ad un suo collaboratore (Geom. Daniele Bebbu), i rilievi metrici e fotografici di dettaglio del fabbricato, per determinarne l'esatta consistenza; e quelli fotografici dei terreni, furono eseguiti dalla copertura del fabbricato, poiché inaccessibili a causa della folta vegetazione.

In tale data, in accordo con le parti presenti, si decise di effettuare un ulteriore sopralluogo, (stabilito e comunicato via PEC per il 20 gennaio 2023 e poi rinviato al 02 febbraio, così come comunicato via PEC in data 19 gennaio) in modo da poter redigere un "rilievo topografico di dettaglio con strumentazione GPS" dei terreni oggetto di causa e di pertinenza dello stesso fabbricato.

3)- Secondo accesso sui luoghi di causa : erano presenti lo scrivente CTU, la parte attrice nella persona del Dott. Piero Giorgio Pira, il Geom. Pietro Denurchis in qualità di CTP del Convenuto Principale, l'Ing. Andrea Contaldi in qualità di CTP per l' INAIL .

In tale data, si è proceduto al proseguo delle operazioni peritali: è stato eseguito, da parte del CTU con l'ausilio di un suo collaboratore (Geom. Alessandro Fera), il rilievo topografico di dettaglio con strumentazione GPS, dei terreni oggetto di causa insieme ai "punti fiduciali catastali aventi coordinate note", per poter posizionare in maniera precisa i terreni in oggetto rispetto alla mappa catastale e determinarne l'esatta superficie.

In tale data, in accordo con le parti presenti, si decise di effettuare un ulteriore incontro presso lo studio del CTU (comunicato via PEC per il 09 marzo 2023), per analizzare i rilievi effettuati sui luoghi di causa e tutta la documentazione relativa all'accesso agli atti presso il Catasto ed il Comune di Santa Teresa di Gallura (OT).

4)- Incontro presso lo studio del CTU : erano presenti lo scrivente CTU, il Geom. Pietro Denurchis in qualità di CTP del Convenuto Principale e l'Ing. Andrea Contaldi in qualità di CTP per l' INAIL .

In tale data è si è proceduto al proseguo delle operazioni peritali : furono letti, discussi ed esaminati i quesiti, formulati da parte del Giudice Dott. Salvatore Falzoi ed il verbale precedente avente data 02 febbraio 2023; furono esaminati gli elaborati tecnico-urbanistici avuti dal Comune di Santa Teresa di Gallura (OT), mediante la richiesta formale di "accesso agli atti"; si prese in esame la restituzione grafica del rilievo topografico, eseguito nel in data 02 febbraio 2023, con la relativa planimetria di dettaglio che viene allegata alla presente perizia; si è, inoltre, discusso e condiviso con i CTP il metodo di stima utilizzato dallo scrivente per la valutazione del compendio immobiliare (fabbricato e terreno), formante un unico lotto poiché indivisibile.

PROROGA DEPOSITO RELAZIONE DI CTU

Si precisa che allo scrivente CTU è stata autorizzata dal Giudice una proroga di 30 giorni, per il deposito della perizia definitiva, rispetto ai 120 giorni concessi precedentemente.

Risposta al quesito a):

descrive il complesso immobiliare oggetto di causa, dandone rappresentazione grafica, fotografica e planimetrica:

Gli immobili oggetto di causa sono siti in località "Valle Dell'Erica" nel Comune di Santa Teresa di Gallura (OT), in posizione prestigiosa nella parte nord/nord-est della Sardegna, con vista mozzafiato sul mare, e si affaccia a nord-est verso l'Isola di Spargi e l'Isola della Maddalena ed a nord verso le Bocche di Bonifacio e la Corsica.

Nel dettaglio il complesso immobiliare è costituito da :

- 1) Un **villino** disposto su un unico piano terra rialzato, al quale si accede attraverso una scala esterna ed una cantina al piano seminterrato con accesso dall'esterno.

L'immobile risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) dell'Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 11 del Comune Censuario di Santa Teresa di Gallura, particella 52, subalterno 2, categoria A/7, classe 1, consistenza n. 8 vani, superficie catastale totale mq. 147 ed avente una rendita pari a € 1.487,40.

Una porzione di area intorno al villino risulta censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) dell'Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 11 del Comune Censuario di Santa Teresa di Gallura, particella 52, subalterno 3, categoria F/1, avente una consistenza pari a mq. 235 e naturalmente priva di rendita catastale, poiché risulta accatastata come "area urbana", ossia "una superficie di corte che possiede una spiccata valenza urbana e non può essere considerata come terreno agricolo".

Si precisa che il fabbricato, ancorché risulti regolarmente accatastato nel Catasto Urbano (NCEU) con la presenza delle relative visure e planimetrie, che si allegano alla presente perizia, il sedime dello stesso, invece, non risulta rappresentato nelle mappe del Catasto Terreni (NCT).

Il villino è stato realizzato principalmente negli anni 70 ed è stato ampliato in data successiva.

E' stato realizzato con struttura portante, in muratura in blocchi prefabbricati di cemento.

La copertura è in parte realizzata con falde inclinate protette da tegole "tipo coppi" e la restante parte con solaio piano (lastrico solare vista mare), senza scala di accesso, è impermeabilizzato con della guaina catramata saldata a caldo.

Gli intonaci interni ed esterni sono del tipo "rustico".

Gli infissi sono in legno ad arco ribassato ed il sistema di oscuramento avviene mediante persiane in legno.

Il solaio del soggiorno è rivestito con tavolato e travi in legno.

La pavimentazione è in gres ceramico o cotto, mentre i rivestimenti dei bagni e della cucina in maiolica.

Il fabbricato nel suo complesso si trova in condizioni generali soddisfacenti, ma necessità di interventi di manutenzione importanti e non più procrastinabili, sia nelle parti interne che in quelle esterne.

Nella pavimentazione della veranda, che si trova a quota inferiore rispetto alla veranda principale, è presente un serio avvallamento da verificare staticamente.

In diversi ambienti interni si nota la presenza di umidità per risalita capillare.

In alcune parti del solaio sono presenti segni di infiltrazione d'acqua meteorica, che hanno lasciato traccia nell'intradosso del solaio di copertura e provenienti indubbiamente dalla copertura stessa.

Gli impianti tecnologici, ancorché funzionanti (idrico-fognario-elettrico) sono da rifare, in considerazione della vetustà e del mancato utilizzo per parecchi anni (immobile appartenente al fallimento n. 14 dell'anno 1992).

La consistenza del villino, così come risulta dalle risultanze dei rilievi metrici e fotografici, riportati nei grafici allegati di seguito, è la seguente:

Piano Seminterrato:

- Cantina avente una superficie calpestabile di mq. 8,60, una superficie lorda di mq. 14,00 ed un'altezza di mt. 1,65 circa.

Piano Terra Rialzato:

- Pranzo (mq.20,50); Cucina/Cottura (mq.8,20); Soggiorno (mq. 19,90); Ingresso (mq. 4,70); Disimpegno n.1 (mq. 6,90); Wc (mq.1,70); Disimpegno n.2 (mq. 5,85); Bagno (mq. 2,95); Camera n.1 (mq. 9,25); Camera n.2 (mq.7,75); Camera n.3 (mq.6,85); Veranda 1 coperta con vista mare (mq. 14,45); Veranda 2 coperta, a quota più bassa con vista mare (mq. 9,50); Lastrico solare, senza scala di accesso, vista mare (mq.55,00).

La superficie calpestabile (netta) complessiva, esclusa le verande, è di mq. 94,55, mentre la superficie lorda è di mq. 132,60.

Le altezze interne sono variabili da un minimo di mt. 2,50 ad un massimo di mt. 3,60.

- 2) Ampio **terreno di pertinenza** del villino sopra descritto, avente moderata pendenza e che si estende verso il mare.

E' presente una folta vegetazione con essenze arboree di tipo mediterraneo.

La recinzione esterna del compendio immobiliare è stata realizzata:

in pietrame locale, avente altezza media di mt. 0,80, nella parte a sud-ovest confinante con altra proprietà;

recinzione metallica con pali di sostegno in ferro, nella parte a nord-ovest confinante con altre proprietà, posizionata in tempi recenti da terze persone, senza contraddittorio alcuno con il Curatore del Fallimento [REDACTED] e, tanto meno con il Sig. [REDACTED].

Per questo motivo si è reso necessario, da parte del CTU, eseguire un rilievo di dettaglio con "strumentazione topografica GPS", lungo il perimetro del compendio immobiliare, che risultava materializzato con muro o rete.

La restante parte del confine, orientato a nord-est e a sud-est, invece, non è materializzato sul terreno, infatti non è presente nessun tipo di recinzione e, quindi non è stato possibile "rilevarlo".

In questo caso verrà preso in considerazione quello presente nelle mappe catastali. In particolare, l'area su cui è stato edificato il fabbricato ed il terreno di pertinenza è costituito da diversi mappali, acquistati dal Cottone e dalla Guiso in tempi diversi, formanti un unico lotto ed aventi "potenzialità edificatoria".

La superficie catastale complessiva, desunta dalle relative visure è pari a mq. 3.000, dove la superficie del mappale 129 è comprensiva del sedime del fabbricato medesimo. È di fondamentale importanza, precisare che vi è una differenza tra le superfici desunte dal rilievo topografico, e quindi sullo stato di fatto presente il giorno del sopralluogo, e le risultanze delle mappe e visure catastali.

Infatti la superficie effettiva dell'area di pertinenza risulta essere di **mq. 2.413**, come meglio esplicitato nella planimetria allegata alla presente, mentre quella catastale risulta essere di **mq. 3.000** (indicata nelle visure e mq. 3.069 reali) e, quindi, con una differenza in negativo per la "proprietà Cottone-Guiso" di **mq. 656**.

Si precisa che la superficie catastale, indicata in visura pari a **mq. 110**, relativa alla **particella 94** è fuori tolleranza, infatti ha una superficie reale, fornita dal catasto tramite l'estratto di mappa, pari a **mq. 179**.

Per ricavare la superficie occupata da terzi, nello specifico della particella 94, è stata presa in considerazione quella reale pari a mq. 179, così come indicato nella planimetria di dettaglio allegata alla presente.

Nello specifico, le particelle di "proprietà Cottone-Guiso", indicate nelle visure catastali, sono le seguenti:

- N.C.T. (Comune Censuario di Santa Teresa di Gallura) - F. 11 - Part. 129 - mq. 1.234;

- N.C.T. (Comune Censuario di Santa Teresa di Gallura) - F. 11 - Part. 56 - mq. 126;
- N.C.T. (Comune Censuario di Santa Teresa di Gallura) - F. 11 - Part. 142 - mq. 198;
- N.C.T. (Comune Censuario di Santa Teresa di Gallura) - F. 11 - Part. 104 - mq. 262;
- N.C.T. (Comune Censuario di Santa Teresa di Gallura) - F. 11 - Part. 103 - mq. 40;
- N.C.T. (Comune Censuario di Santa Teresa di Gallura) - F. 11 - Part. 141 - mq. 177;
- N.C.T. (Comune Censuario di Santa Teresa di Gallura) - F. 11 - Part. 82 - mq. 853;
- N.C.T. (Comune Censuario di Santa Teresa di Gallura) - F. 11 - Part. 94 - mq. 110;

Tot. mq catastali = 3.000

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), rilasciato dal Comune di Santa Teresa di Gallura (OT), dopo formale "accesso agli atti" e avente validità di un anno dalla data del rilascio, risulta che i terreni sopra indicati hanno potenziale edificatorio per un lotto minimo di mq. 1.500.

Infatti il C.D.U. così recita: ".....ricadono in "sottozona F5.3 -Valle dell'Erica": "tale sottozona ricade territorialmente parte in ambito 1 del PUC e parte in ambito 3b.

E' oggetto di P.D.L. approvato dalla Regione Sardegna con decreto n. 347 del 15/05/1974 e dal Comune in data 06/08/1974, convenzionato in data 31/10/1974 oggetto di proroga di scadenza al 28/02/1998.

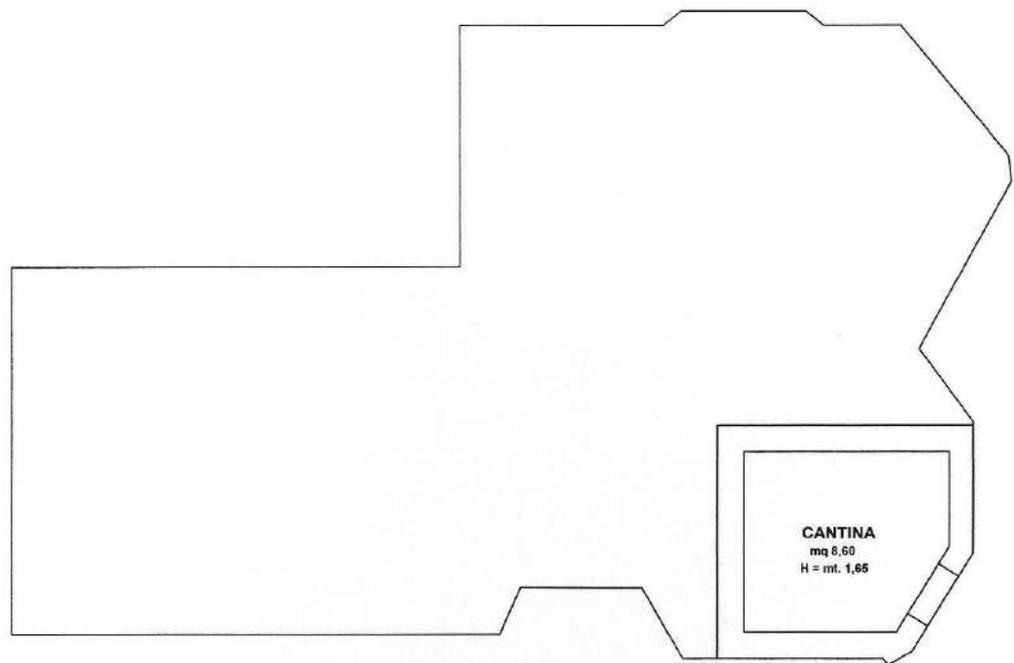
Le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate.....delle N.A. del PUC.....Nell'ambito del Piano di Lottizzazione sopra citato, i terreni censiti al foglio 11, mappali: 56-82-94-103-104-129-142 sono situati all'interno del comparto F2.b4 avente destinazione d'uso residenziale con l'applicazione dei seguenti parametri: I.F. = 0,25 mc/mq;

R.C. = 1/8.

Il terreno censito al foglio 11, mappale 141 ricade all'interno del comparto destinato alla viabilità pubblica.....Nell'adeguamento del P.U.C. sopra citato i terreni, di cui in premessa, ricadono come segue: I terreni identificati al foglio 11, mappali: 56-82-94-103-104-129-141-142, ricadono in sottozona F1.8.....Precisazione: sull'area oggetto della richiesta devono comunque essere osservate tutte le prescrizioni non espressamente sopra richiamate, derivanti dall'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione, del R.E., nonché tutte le disposizioni di Legge."

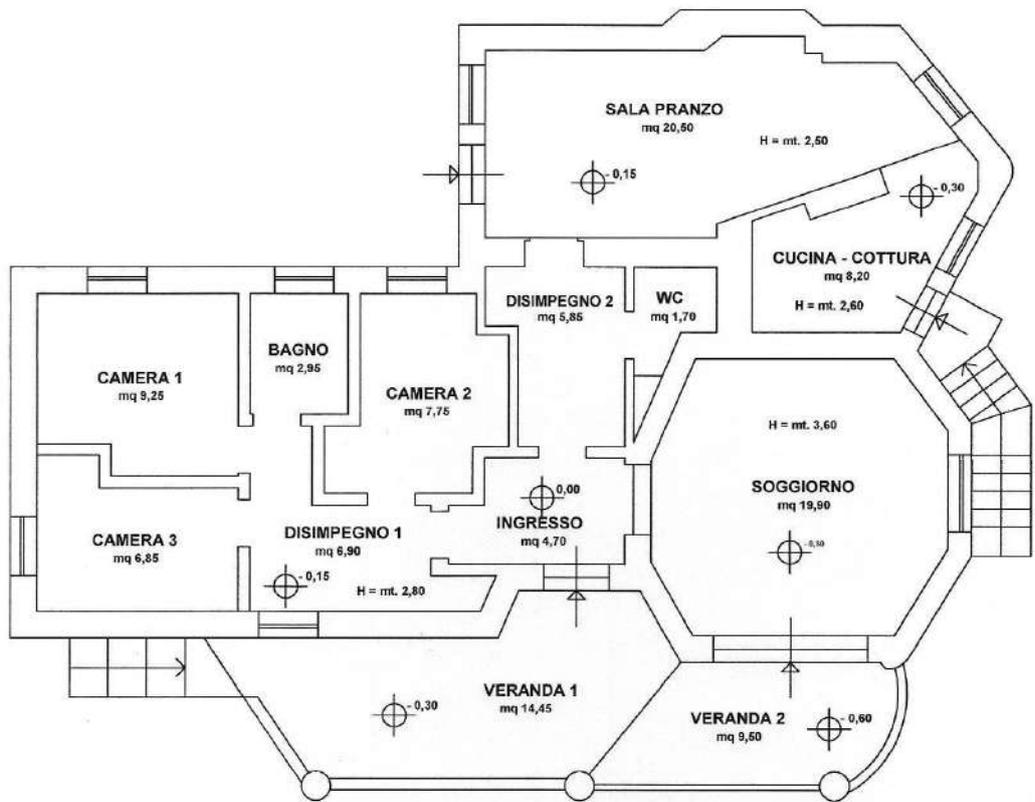
PIANO SEMINTERRATO

(SUPERFICIE LORDA = mq 14,00)



PIANO TERRA RIALZATO

(SUPERFICIE LORDA = mq 132,60)



PIANO PRIMO - LASTRICO SOLARE

(SUPERFICIE LORDA = mq 55,00)

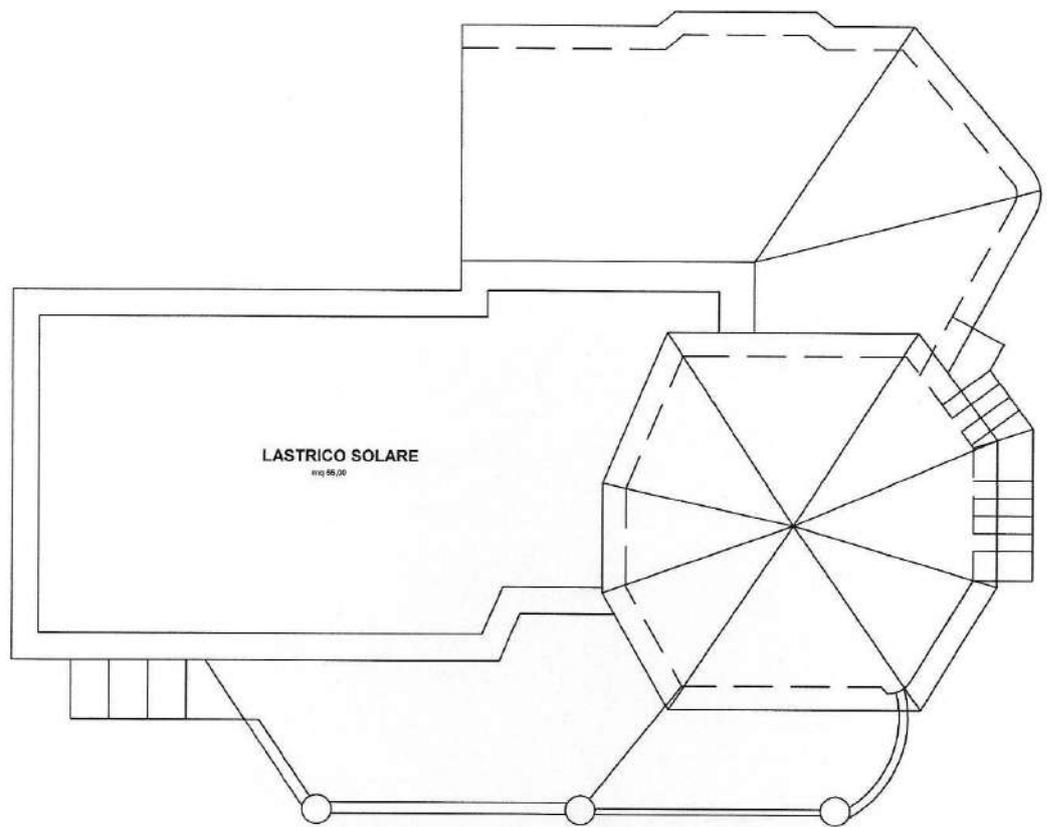




Foto n. 01-02 - Vista esterna villino con vista mare e folta vegetazione del terreno di pertinenza





Foto n. 03 - Vista esterna della vegetazione nel terreno di pertinenza



Foto n. 04-05 - Vista esterna veranda e lastrico solare villino





Foto n. 06-07- Vista esterna villino con vista mare – Vista interna ingresso



Foto n. 08-09- Vista interna villino : sala-pranzo e soggiorno



ALLEGATI : Planimetria Catastale e Visure Catasto URBANO

ALLEGATI : Estratto di Mappa Catastale e Visure Catasto TERRENI

_____OMISSIS_____

_____OMISSIS_____

b)- stimi il valore attuale di mercato del compendio:

METODO DI VALUTAZIONE ESTIMATIVO

Villino e Terreno di Pertinenza siti in Località Valle Dell'Erica" - Comune di STG (OT)

Esaminati gli atti e i documenti di causa, espletati gli opportuni accertamenti si è proceduto alla stima all'anno corrente, del bene immobile ad uso abitativo sito in località "Valle Dell'Erica" nel comune di Santa Teresa di Gallura (OT).

Definita la consistenza e le caratteristiche dell'immobile, si può procedere alla ricerca del più probabile valore attuale di mercato del compendio immobiliare, adottando i metodi che sono suggeriti nella prassi estimativa.

Si sono adottati metodi e criteri per la suddetta valutazione tenendo presente sia il particolare momento di crisi economica, il reale e probabile grado di commerciabilità del bene, di apprezzamento di mercato oltre che, l'obiettivo da raggiungere, per rispondere in maniera compiuta a quanto richiesto dal Giudice Istruttore.

In primo luogo sarà adottato il metodo, cosiddetto di confronto che, nella fattispecie si ritiene il più idoneo, con prezzi ordinari di compravendita verificatesi nella stessa zona e/o nelle zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (*società immobiliari, pubblicazioni specializzate, banca dati dell'Agenzia del Territorio, atti di compravendita, ecc..*) relativi a beni in condizioni simili o equiparabili, considerati nella fattispecie: il contesto urbanistico ed ambientale, le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione e di conservazione, la quantità e la qualità degli impianti tecnologici e la loro messa a norma e la vetustà.

Con queste informazioni, si formerà una scala di prezzi sulla quale verrà, dapprima, identificata l'unità immobiliare in esame, successivamente, mediante altra scala di merito, si terrà conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e di tutti quei fattori che, comunque possono influire a determinare il valore finale.

Da qui, considerato che il valore degli immobili, ad **USO ABITATIVO DI PREGIO**, completamente finiti e con caratteristiche simili, nel **COMUNE DI SANTA TERESA DI GALLURA** ed in particolare in **LOCALITA' "VALLE DELL'ERICA"**, risulta radicato in **€/mq.**
4.500,00 per i **VILLINI** ed **€/mq. 172,00** per il **terreno di pertinenza**.

Al fine di avere una stima dell'immobile oggetto di causa, più aderente alle sue caratteristiche ed ai valori attuali, verranno utilizzati dei coefficienti correttivi di valutazione in rapporto alla superficie lorda ed al valore medio a metro quadrato dell'immobile medesimo.

Si precisa, inoltre, che per la stima del terreno di pertinenza, verrà presa in esame la superficie desunta dalla visure catastali, relativa alla somma di tutte le particelle come elencate a pag. 8 della presente perizia, ancorché alla data del sopralluogo, alcune di queste risultavano occupate da terzi, come indicato nella planimetria di dettaglio, ma pur sempre di proprietà "Cottone-Guiso".

Coefficienti correttivi di valutazione :

- ubicazione	=1,00
- esposizione e luminosità	=1,00
- funzionalità	=0,98
- funzionalità verande/lastrico	=1,00
- stato di manutenzione/conservazione	=0,65
- destinazione d'uso (abitazione)	=1,00
- destinazione d'uso (cantina)	=0,25
- veranda (vista mare)	=0,60
- veranda a quota inf. (vista mare)	=1,00
-lastrico solare (vista mare)	=0,20

STIMA VALORE ATTUALE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

1) - **STIMA VILLINO (PARTE ABITATIVA)**

$$\text{mq. } 132,60 \times \text{€/mq. } 4.500,00 \times (1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 0,65 \times 1,00) = \text{€ } 380.097,90$$

2) - **STIMA VERANDA (PERTINENZA)**

$$\text{mq. } 14,45 \times \text{€/mq. } 4.500,00 \times (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,65 \times 0,60) = \text{€ } 25.359,75$$

3) - **STIMA VERANDA A QUOTA INFERIORE (PERTINENZA)**

mq. 9,50 x €/mq. 4.500,00 x (1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,65 x 1,00)= € 27.787,50

4) - **STIMA LASTRICO SOLARE PIANO PRIMO (PERTINENZA)**

mq. 55,00 x €/mq. 4.500,00 x (1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,65 x 0,20)= € 32.175,00

5) - **STIMA CANTINA PIANO SEMINTERRATO (PERTINENZA)**

mq. 14,00 x €/mq. 4.500,00 x (1,00 x 1,00 x 0,98 x 0,65 x 0,25)= € 10.032,75

VALORE COMPLESSIVO VILLINO CON PERTINENZE (senza terreno):

(€ 380.097,90 + € 25.359,75 + € 27.787,50 + € 32.175,00 + 10.032,75) = **€ 475.452,90**

6) - **STIMA TERRENO DI PERTINENZA (particelle : 129,56,141,103,82,94,104,142)**

mq. 3.000 x €/mq. 172,00 = € 516.000,00

VALORE COMPLESSIVO VILLINO CON PERTINENZE COMPRESO TERRENO :

(€ 475.452,90 + € 516.000,00) = **€ 991.452,90**

- **Detrazioni per eventuali imprevisti, non rilevabili al momento del sopralluogo :
€ 6.452,90 (valutazione a corpo):**

€ 991.452,90 - 6.452,90 = € 985.000,00

€ 985.000/00
(euronovecentottantacinquemila/00)

VALORE COMPLESSIVO : VILLINO CON TERRENO DI PERTINENZA

COMUNE DI SANTA TERESA DI GALLURA - Località "Valle Dell'ERICA" -

- c)- accerti se il compendio immobiliare sia comodamente divisibile o meno – per impedimenti giuridici o perché il valore economico di essi non venga pregiudicato dalla divisione - e, in caso positivo, predisponga un progetto di divisione con la formazione di due lotti di eguale valore indicando le condizioni della divisione (parti comuni, costituzione di servitù, etc.) ed eventualmente anche il calcolo dei conguagli in denaro:

Il compendio immobiliare oggetto di causa è sito in località "Valle dell'Erica", nel Comune di Santa Teresa di Gallura (OT) ed è costituito da un villino e da un terreno di pertinenza formato da diverse particelle, aventi complessivamente una superficie catastale di mq. 3.000 (comprensivo del sedime del fabbricato).

Nel suo insieme, forma un lotto unico, poiché non è comodamente divisibile in quanto il valore economico, così come sopra determinato (pag.11), verrebbe pregiudicato dalla sua divisione.

- d)- accerti la regolarità urbanistica e catastale del bene ai sensi della vigente normativa sui trasferimenti immobiliari, e in particolare se sussistano i titoli abilitativi originari e successivi nei casi previsti dall'art. 10 del T.U. legge urbanistica e se lo stato di fatto sia conforme alle planimetrie depositate in catasto, in caso negativo, dica quali pratiche siano necessarie per la regolarizzazione, indicandone i costi:

Lo scrivente CTU ha richiesto, mediante accesso agli atti, al Comune di Santa Teresa di Gallura tutta la documentazione tecnica inerente il fabbricato ed il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) relativo ai terreni.

Dall'esito della documentazione ricevuta si afferma che :

- Il fabbricato è stato realizzato in forza della LICENZA DI COSTRUZIONE N.298 del 17 settembre 1969, intestata al Sig. Cottone Francesco G., a seguito della domanda presentata in data 23 luglio 1969.

- In data 27 giugno 1970, è stata rilasciata l'AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ a nome del Sig. Cottone Francesco.

- In data 25 marzo 1986 - protocollo n. 3280, è stata inoltrata dal Sig. Cottone Francesco, DOMANDA di SANATORIA per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47, corredata dalla relazione tecnica e dagli elaborati grafici, che riportano la situazione dello stato di fatto presente il giorno del sopralluogo.

Si precisa che non è stata rilasciata la relativa "Concessione in Sanatoria", per la quale lo scrivente CTU ha richiesto delucidazioni al Comune di Santa Teresa di Gallura (OT), tramite l'invio di una PEC, alla quale la Dott.ssa Vitalia Fadda, in qualità di Responsabile del Procedimento ha risposto in data 13 marzo 2023 - prot. n. 0004107/2023 :

"In riscontro alla Sua nota del 02 marzo 2023, si comunica alla S.V. che l'istanza di condono edilizio, presentata in data 25 marzo 1986 - prot. n. 3280, intestata al Sig. Cottone Francesco, a tutt'oggi non è stata ancora definita" .

Lo scrivente CTU, ha richiesto all'"Agenzia del Territorio - Direzione Provinciale di Sassari - Servizi Catastali" le planimetrie e le visure del fabbricato e, inoltre, l'estratto della mappa catastale con le relative visure delle particelle costituenti, nel loro insieme, il terreno di pertinenza come sopra precisato e valutato.

Il fabbricato, come già indicato a pag.5, risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) dell'Agenzia delle Entrate di Sassari al **foglio 11** del Comune Censuario di Santa Teresa di Gallura, **particella 52, subalterno 2**, categoria A/7, classe 1, consistenza n. 8 vani, superficie catastale totale mq. 147 ed avente una rendita pari a € 1487,40.

La porzione di area intorno al villino risulta censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) dell'Agenzia delle Entrate di Sassari al **foglio 11** del Comune Censuario di Santa Teresa di Gallura, **particella 52, subalterno 3**, categoria F/1, avente una consistenza pari a mq. 235 e naturalmente priva di rendita catastale, poiché risulta accatastata come "area

urbana”, ossia “una superficie di corte che possiede una spiccata valenza urbana e non può essere considerata come terreno agricolo”.

Si evidenzia che il fabbricato, ancorché risulti regolarmente accatastato nel Catasto Urbano (NCEU), con la presenza delle relative visure e planimetrie, il sedime dello stesso, invece, non risulta rappresentato nelle mappe del Catasto Terreni (NCT).

Si precisa, inoltre, la mancata indicazione di una finestra sul vano disimpegno che si affaccia verso la veranda.

Il terreno di pertinenza, risulta censito nel N.C.T. al foglio 11 ed è formato catastalmente dalle seguenti particelle : 129-56-82-94-103-104-141-142, avente complessivamente una superficie catastale di mq. 3.000, comprensiva del sedime del fabbricato.

Si fa presente che nella visura catastale relativa alla particella 56, è indicato come ditta intestataria “Cattone” anziché “Cottone”.

Come già indicato precedentemente a pag.7, vi è una differenza tra lo stato di fatto, relativo al posizionamento da parte di terzi della recinzione metallica, rispetto alle mappe catastali.

Infatti, dal rilievo topografico eseguito in data 02 febbraio 2023, dallo scrivente CTU insieme ad un suo collaboratore con alla presenza dei CTP e della parte attrice, si è rilevata una superficie **reale di mq. 2.413** rispetto ai **mq. 3000 catastali (mq. 3069 reali)**.

Si conferma, come meglio precisato a pag. 7 e nella planimetria di dettaglio allegata alla presente perizia, che la superficie catastale indicata in visura pari a **mq. 110**, relativa alla **particella 94**, è fuori tolleranza, infatti ha una superficie reale, fornita dal catasto tramite l’estratto di mappa, pari a **mq. 179**.

Per ricavare la superficie occupata da terzi, nello specifico della particella 94, è stata presa in considerazione quella reale pari a mq. 179.

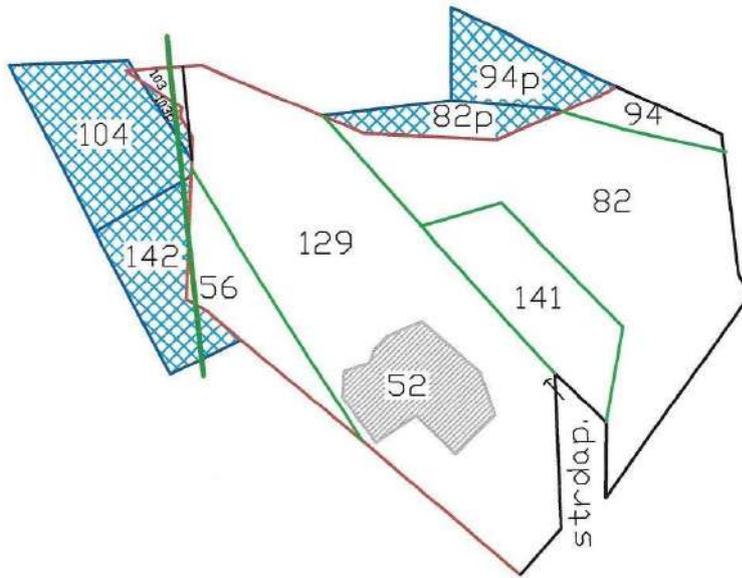
Si ha, quindi, una superficie in **negativo pari a mq. 656**, per la proprietà “Cottone-Guiso”, perché occupata dai terzi confinanti, così come meglio precisato nella planimetria di dettaglio, che si allega di seguito.

E’ importante, inoltre, rilevare la presenza di una rete fognaria interrata con i relativi pozzetti di ispezione, presente lungo il confine tra le particelle 142 e 56 e le particelle 104-129-103, che risultano sempre di proprietà “Cottone-Guiso” ma in parte occupate sempre da terzi, così come meglio precisato nella planimetria di seguito allegata.

e)- riferisca quant'altro di utile a fini di giustizia”:

Lo scrivente CTU, non ritiene di avere altro da riferire, rispetto a quanto esplicitato nella risposta ai quesiti precedenti.

PLANIMETRIA DI DETTAGLIO : CATASTALE CON RILIEVO TOPOGRAFICO



DETTAGLIO SUPERFICI : CATASTALI - OCCUPATE - RESIDUE

F.	PART.	CATASTALI	OCCUPATE	RESIDUE
11	56	mq 126		mq 126
11	129	mq 1234		mq 1234
11	141	mq 177		mq 177
11	103	mq 40		
11	103p		mq -13	mq 27
11	82	mq 853		
11	82p		mq -60	mq 793
11	94	mq 110 catastale mq 179 reale mappa		
11	94p		mq -123	mq 56
11	104	mq 262	mq -262	mq 0
11	142	mq 198	mq -198	mq 0
SUP.	TOT.	mq. 3.000	mq. 656	mq. 2413

LEGENDA

- CONFINE CATASTALE NON MATERIALIZZATO (NON RILEVATO TOPOGRAFICAMENTE)
- CONFINE CATASTALE NON MATERIALIZZATO ALL'INTERNO 'PROPRIETA' COTTONE'
- CONFINE CATASTALE MATERIALIZZATO RILEVATO TOPOGRAFICAMENTE (MRUD - RETE)
- CONFINE CATASTALE OCCUPATO DA ALTRE PROPRIETA'
- SUPERFICI OCCUPATE DA ALTRE PROPRIETA'
- FABBRICATO 'PROPRIETA' COTTONE'
- RETE FOGNARIA INTERRATA CON POZZETTI D'ISPEZIONE

ALLEGATI : Licenza di Costruzione - Grafici di Progetto

Copia per l'Ufficio comunale

Mod. 3

Comune di S.TERESA GALLURA

Provincia di SASSARI

(marche
da bollo)

Prot. N. 3160

Pratica di costruzione edile N. 298

LICENZA DI COSTRUZIONE

IL SINDACO

Vista la domanda in data 23/7/69 del Sig. COTTONE Francesco G.
nato a NUORO il 10.2.1927 residente a NUORO
Via Solaris N. 1 tendente ad ottenere il permesso di eseguire in questo
Comune, località Valle Erica, Via _____ N. _____
- Catasto urbano: foglio _____ mappale N. _____ particella _____
lavori di costruzione di una casa di civile abitazione.

Visto il progetto dell'opera completa di planimetrie, disegni e calcoli;
Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico comunale in data _____;
Visto il parere favorevole dell'Ufficiale sanitario in data 16/9/69;
Visto il parere favorevole della Commissione edilizia comunale, adottato nella seduta del 16/9/69
con verbale N. 16;
Visto (1) _____
Visto (2) Il parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti e Gall.
in data 21.4.69

Constatato che è stata fatta regolarmente denuncia all'Ufficio imposte consumo per i materiali da costruzione da impiegarsi nei lavori;
Che i calcoli delle opere in conglomerato cementizio semplice od armato, uniformemente al progetto dei lavori sono stati inviati alla Prefettura a norma della legge 16 novembre 1939, n. 2229;
Che sono state osservate le norme stabilite dal R. D. 22 novembre 1937, n. 2105 sulla disciplina delle costruzioni in zone sismiche di 1° e 2° categoria;
Vista legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e le modificazioni apportate dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;
Viste le norme in materia edilizia stabilite dal Codice civile;
Viste le norme del T. U. legge comunale e provinciale 3 marzo 1934, n. 383;
Viste le norme del T. U. leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;
Viste le leggi sulla prevenzione degli infortuni 27 aprile 1955, n. 547; 7 gennaio 1956, n. 164; 19 marzo 1956, n. 302 e successive norme e discipline;
Visti i regolamenti di edilizia ed ornato, d'igiene e sanità e di polizia urbana;

Concede la

LICENZA DI COSTRUZIONE

al Sig. COTTONE Francesco G.
per l'esecuzione dei lavori edili descritti in narrativa, sotto la osservanza delle vigenti norme e discipline stabilite dal Codice civile, dei regolamenti comunali, dalle leggi di prevenzione infortuni e da ogni altra legge speciale o generale in materia: nonchè in conformità del progetto presentato e con perfetta regola d'arte, garantendo altresì che la costruzione riesca solida, igienica e rispondente alle finalità della sua destinazione, e con l'osservanza delle norme particolari di seguito riportate:

- 1) Che il cantiere di costruzione sia chiuso sui lati prospicienti le vie, aree e spazi pubblici, con staccionata o con altro solido sistema.
- 2) Che non siano mai ingombre, da qualsiasi genere di materiale, le vie, aree e spazi pubblici adiacenti al cantiere.
- 3) Che siano osservate tutte le cautele atte a garantire l'incolumità e la libera circolazione; rimossi ogni pericolo di danno a persone o a cose ed assicurato, nella migliore maniera possibile, l'eliminazione di molestie o incomodi che possono recarvi con l'esecuzione dei lavori.
- 4) Ogni eventuale occupazione di vie, aree e spazi pubblici, dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ufficio comunale, con l'obbligo specifico che le aree così occupate siano restituite a lavoro ultimato, od in qualsiasi altro momento su richiesta dell'Autorità comunale, nello stato in cui viene consegnato.
- 5) Che siano salvi, rispettati e riservati tutti i diritti di terzi in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
- 6) Se nel corso dei lavori, il costruttore incontra opere o manufatti nel sottosuolo, è obbligato di darne immediata notizia all'Ufficio comunale ed all'eventuale proprietario, senza manometterle né danneggiarle.
- 7) Le recinzioni del cantiere di cui al capo 1° dovranno essere verniciate a strisce per la loro netta distinzione ed illuminate, secondo l'intero orario in cui resta accesa la pubblica illuminazione, con lanterne rosse agli angoli ben visibili.
- 8) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico.
- 9) L'Ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari, ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
- 10) L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi con la presenza del Direttore dei lavori.
- 11) È assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle più gravi sanzioni comminate dalla Legge urbanistica.
- 12) Che siano osservate le norme e disposizioni di cui al R. D. 16 novembre 1939, n. 2229 sulle opere in conglomerato cementizio semplice od armato.
- 13) Che siano osservate le prescrizioni costruttive di cui al R. D. 22 novembre 1937, n. 2105 per le zone asismiche di 1ª e 2ª categoria.
- 14) Che siano scrupolosamente osservate le norme per la prevenzione degli infortuni.

Norme speciali: 15)- Comunicare la data di inizio e fine lavori;

16)- A lavori ultimati munirsi del certificato di abitabilità.

17)- Detto nulla osta è subordinato alla picchettazione del lotto ed al conseguente sopralluogo da parte del Tecnico Comunale.-

Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, sono responsabili della piena osservanza delle norme generali di legge e di regolamento e delle modalità esecutive di cui alla presente licenza.

Qualora siano eseguite opere in contrasto con la presente licenza, si procederà alla sospensione e, se del caso, alla demolizione delle opere stesse con la procedura di cui all'art. 6 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

La presente licenza ha la validità di un anno; qualora entro tale termine i lavori non siano stati ultimati, il titolare dovrà presentare nuova domanda per ottenere il rinnovo.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della licenza in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Alla presente si allega un esemplare di ciascuno dei disegni presentati, muniti di regolare visto.

Dalla Residenza municipale, li 17/9/69 19



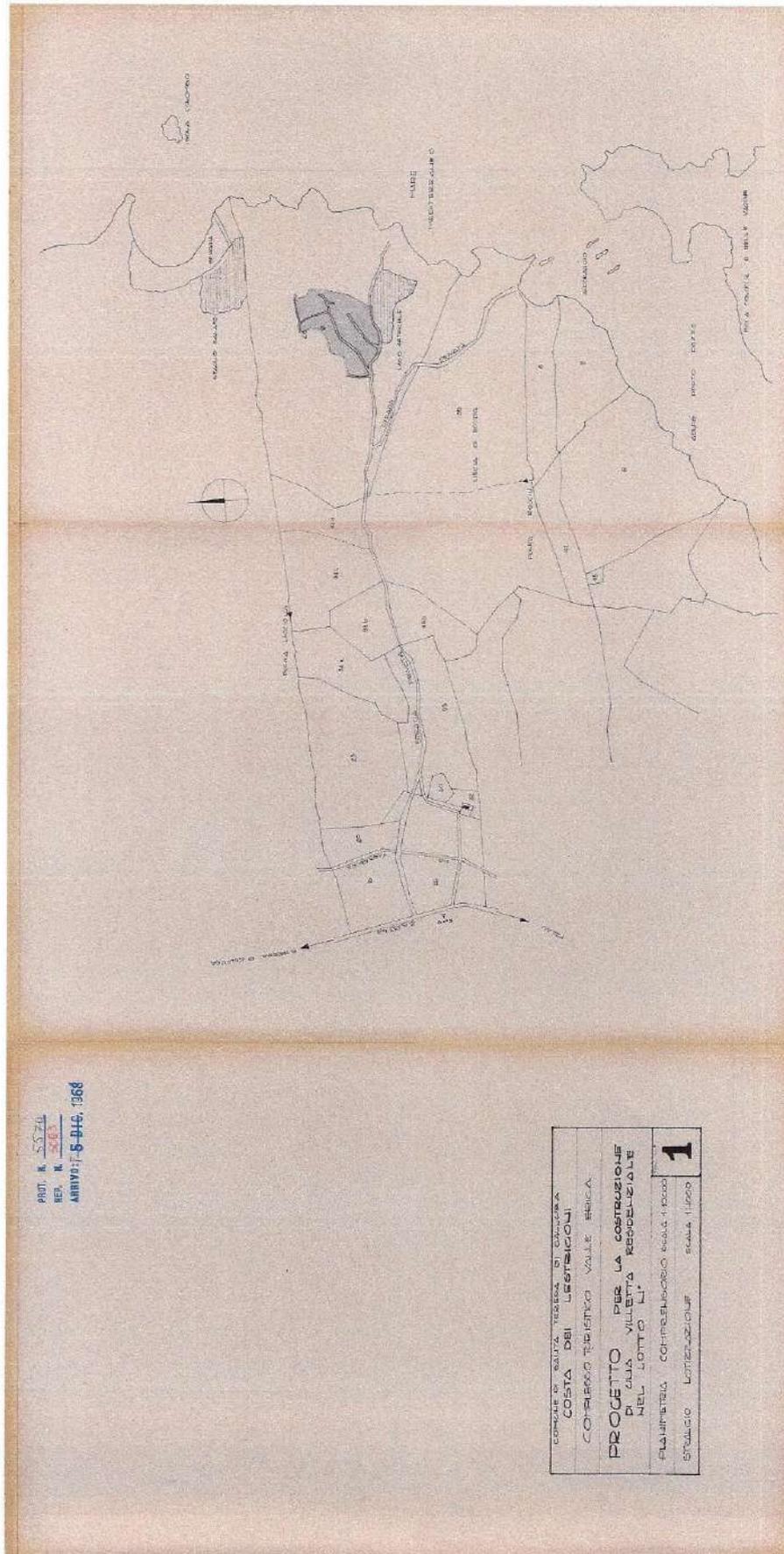
IL SINDACO
[Signature]

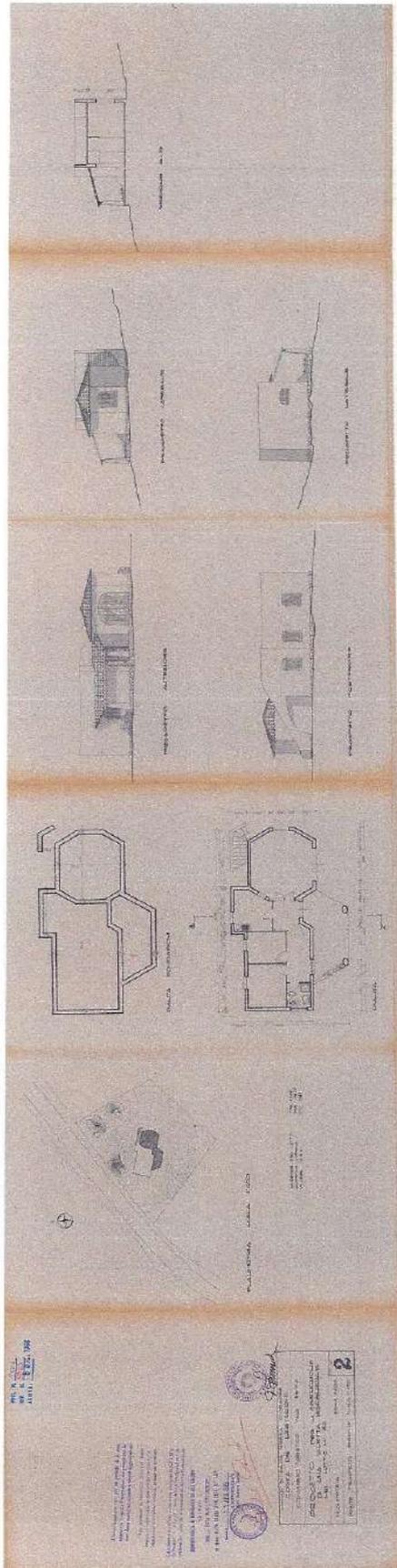
CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che dell'avvenuto rilascio della presente licenza è stato dato avviso al pubblico mediante avviso affisso in data all'Albo pretorio comunale, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

Visto: IL SINDACO

Il Segretario comunale





Pratica N° 555

Comune di S. TERESA GALLURA

Provincia di SASSARI

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

IL SINDACO

Visti i verbali d'ispezione in data 20/6/70 dell'Ufficiale sanitario
Sig. Dott. Rocco Silverio e in data _____
del Direttore dell'Ufficio tecnico Sig. _____ a ciò delegato dai quali
risulta che la ⁽¹⁾ costruzione della casa ⁽²⁾ urbana di proprietà del
Sig. COTTONE Francesco
sita in S. Teresa Gallura Via Valle Erica n. _____
composta di n. 3 vani utili e n. 2 vani accessori e confinante con ⁽³⁾

è stata eseguita in conformità: a) del progetto approvato di cui al permesso di costruzione n. 298 rilasciato
in data 16/9/69; b) dell'art. 220 del T. U. leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e con
l'osservanza delle norme dettate dal regolamento edilizio del Comune; che i muri sono convenientemente
prosciugati e che non sussistono cause di insalubrità;

Visto il certificato di collaudo in data _____ delle opere in cemento armato
rilasciato dall' _____
e trasmesso dalla Prefettura al Comune con nota n. _____ in data _____;

Visti gli articoli 221 e 226 del T. U. delle leggi sanitarie sopracitate;

Visti gli artt. _____ del locale regolamento d'igiene;

Vista la ricevuta n. 31 in data 20/6/70 di L. 4.000= rilasciata
dall'Ufficio ^{postale} del Registro di S. Teresa Gallura comprovante l'avvenuto pagamento della
prescritta tassa di concessione governativa;

A U T O R I Z Z A

l'abitabilità della casa sopra descritta ad ogni effetto di legge, di proprietà del Sig. _____
COTTONE Francesco

Dalle Residenza municipale, li 27/6/70 19_____



IL SINDACO

C. Polina

ALLEGATI : Domanda di Sanatoria - Relazione - Grafici

ORIGINALE PER IL COMUNE

A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	
	PROVINCIA	
	N. PROTOCOLLO	



Al Signor Sindaco del Comune di

SANTA TERESA DI GALLURA

B	N. PROGRESSIVO	0194296309
---	----------------	------------

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-R

**Domanda di sanatoria per gli
abusi edilizi di cui alla legge
28 febbraio 1985, n. 47**

COMUNE DI S. TERESA GALLURA
Arriva **25 MAR. 1986**
Protocollo **2980**
Immobiliario compilato e allegato in stampatello
consultando le istruzioni allegate
Cat. **Class. - Fasc.**

RICHIEDENTE			
COGNOME O DENOMINAZIONE		COTTONE	
NOME		FRANCESCO	
NUMERO DI CODICE FISCALE			
CTT FNC 27P04 F979N			
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA	
	NUORO	NU	
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO			C.A.P.
Via B. CATTE			08100
NATURA GIURIDICA			1
Se il richiedente è persona fisica indicare:			
Sesso (M o F)	DATA DI NASCITA (giorno, mese, anno)	STATO CIVILE	TITOLO DI STUDIO
M	0, 4, 0, 9, 1, 9, 2, 7	2	3
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA			PROVINCIA (sigla)
NUORO			NU
CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA	
1	8	06	
Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:			
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA			

NOTIZIE RIEPILOGATIVE						
MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Modelli allegati		Ammontare delle oblazioni			Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate			
			In unica soluzione	1ª Rata		
47/85-A	2	1.077.080		359.026	49,89	1
47/85-B						
47/85-C	1	200.000		66.666		
47/85-D						
TOTALE		1.277.080		426.000	49,89	1

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1 si 2 no

In altro comune 3 si 4 no

Data 21-03-1986

Firma del richiedente *Francesco Cottone*

COMUNE : S. TERESA G.

LOCALITA' : VALLE DELL'ERICA

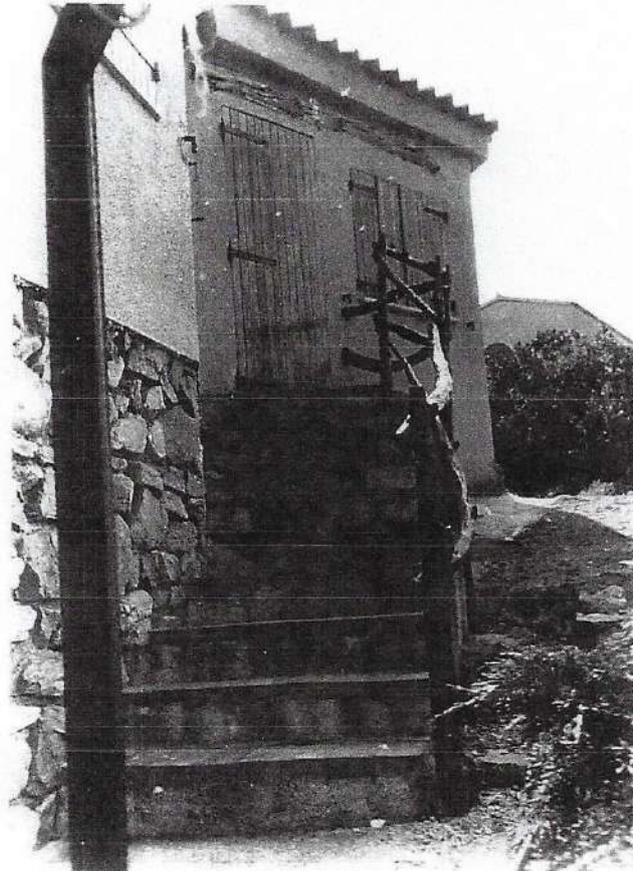
PROPRIETARIO : COTTONI FRANCESCO

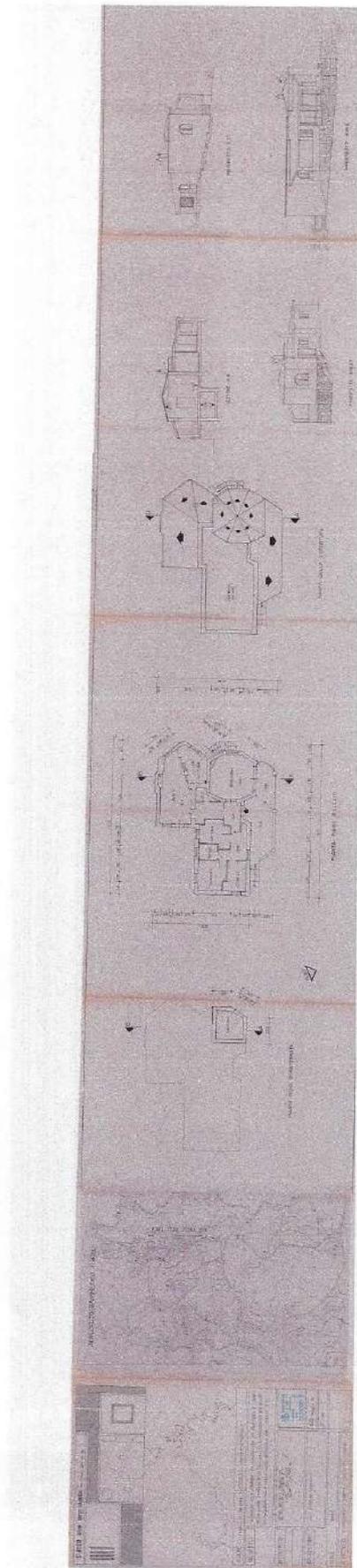
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE
IN SANATORIA AI SENSI DELLA LEGGE STA
TALE N°47 DEL 28.02.85 E SUCCESSIVE
MODIFICHE ED INTEGRAZIONI E DELLA LEG
GE REGIONALE DEL 11.10.85 N°23

LATO SUD



LATO OVEST





ALLEGATI : Certificato di destinazione Urbanistica Terreni



COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA **Provincia di Sassari**

Piazza Villamarina – 07028
tel 0789 740900

info@comunesantateresagallura.it

SETTORE EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA, SUAP E COMMERCIO

Santa Teresa Gallura, li 23/11/2022

MARCA DA BOLLO
16.00C

01191216936120

L'ISTRUTTORE TECNICO INCARICATO

VISTA l'istanza presentata in data 15/11/2022 Prot. 17735, dal sig. Zola Emilio, tesa a conseguire il rilascio di certificato di destinazione urbanistica per i terreni, siti in Santa Teresa Gallura, identificati presso l'Agenzia del Territorio di Sassari sezione Terreni come segue:

➤ **N.C.T. Foglio 11 mappali: 56-82-94-103-104-129-141-142;**

VISTA l'attestazione del versamento effettuato in data 12/11/2022 relativo al pagamento dei diritti di segreteria;

VISTI gli atti d'Ufficio e gli strumenti urbanistici vigenti ed adottati ed in particolare:

- Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato definitivamente con le deliberazioni C.C. n°40 del 19/06/2000 e n°52 del 26/09/2000 Pubblicate nel BURAS del 05/07/2001;

VISTO il Decreto Sindacale n°38 del 30/12/2021 con il quale viene nominato il responsabile del Settore Gestione del Territorio e Area Marina Protetta;

VISTA la determinazione del Responsabile del Settore Edilizia Privata-Urbanistica n°67 del 02/12/2020, avente per oggetto "deleghe alla sottoscrizione di atti relativi al servizio edilizia privata ed urbanistica;

VISTI gli artt. 20-21 della L. R. n. 45/1989 e ss.mm.ii.;

VISTO l'Art. 30 del D.P.R. N°380 del 06/06/2001;

CERTIFICA

che i terreni, così come in premessa identificati, sono classificati nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente, - approvato definitivamente con le deliberazioni del Consiglio Comunale n°40 del 19/06/2000 e n°52 del 26/09/2000 Pubblicate nel BURAS del 05/07/2001, come segue:

- I terreni distinti al Foglio 11 mappali: 56-82-94-103-104-129-141-142, ricadono in **SOTTOZONA F5.3 "Valle Dell'Erica"**.

Le destinazioni di zone e i relativi parametri urbanistici sono di seguito elencati:

Sottozona F5.3 - "Valle dell'Erica"

Tale sottozona ricade territorialmente parte in ambito "1" Del PUC. e parte in ambito "3b". E' oggetto di P.d.L. approvato dalla Regione Autonoma della Sardegna con decreto n. 347 del 15/05/1974 e dal Comune in data 06/08/1974, convenzionato in data 31/10/1974 oggetto di proroga di scadenza al 28/02/1998.

Le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate. Il potenziale volumetrico di 64.750 è stato attuato per circa il 78%. L'intervento è fatto salvo ai sensi delle N.A. del PUC.

Interventi consentiti:

- completamento delle previsioni di P.d.L. con indici e parametri previsti dal piano stesso ivi comprese le volumetrie sostitutive così come indicate nel piano;
- interventi di realizzazione di adeguamenti alla struttura ricettiva in relazione al 25% della volumetria autorizzata, in aderenza alla preesistenza, si da avere un unico corpo armonicamente inserito nella contestualità ambientale.

Interventi consentiti: ristrutturazione urbanistica - Sono consentiti tutti gli interventi di:

- a) *manutenzione ordinaria*: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) *manutenzione straordinaria*: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

- c) *restauro e risanamento conservativo*: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) *ristrutturazione edilizia*: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti. In particolare per le strutture edilizie esistenti collocate su "pilotis" a quota superiore al piano di campagna, qualunque intervento dovrà essere volto alla mitigazione dell'impatto visivo di tali opere attraverso la loro demolizione e ricostruzione, senza variazioni volumetriche o di superficie coperta, con quota di imposta a quota del terreno naturale o sistemato se più basso;
- e) tutti gli interventi in genere rivolti all'adeguamento delle preesistenze tipologiche ed infrastrutturali per un migliore inserimento nella contestualità ambientale;
- f) completamento delle previsioni di P.d.L.

Usi consentiti:

Uso tecnologico

- D.a - opere antincendio e protezione civile;
D.b - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;
D.c - strade;
D.d - traverse, acquedotti;
D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso turistico

- H.a - infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;
H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;
H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;
H.d - strutture ricettive limitatamente alle strutture alberghiere di cui alla L.R. n. 22/1984;
H.f - strutture residenziali stagionali.

Uso insediativo

- L.a - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;
L.b - interventi di riqualificazione (sono gli interventi insediativi rivolti al completamento e trasformazione di processi insediativi in atto, mediante interventi di riordino funzionale e formale);
L.c - interventi di integrazione (sono interventi di ampliamento dell'esistente finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, produttivo e di servizio).

Nell'ambito del Piano di Lottizzazione sopra citato, i terreni censiti al Foglio 11 mappali: 56-82-94-103-104-129-142 sono situati all'interno del comparto **F2.b4** avente destinazione d'uso residenziale con l'applicazione dei seguenti parametri:

- I.F. = 0.25 mc/mq;
-R.C. = 1/8.

Il terreno censito al Foglio 11 mappale 141 ricade all'interno del comparto destinato alla viabilità pubblica.

Si informa, che con deliberazione del Consiglio Comunale n°33 del 27/11/2014 è stato adottato l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale e con delibera n. 73 del 29/12/2015 sono state esaminate le osservazioni. Con deliberazione del consiglio comunale n. 1 del 21/01/2020, è stato approvato in via definitiva l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al P.P.R. ed al P.A.I. Ad oggi il piano non è ancora efficace, in quanto sta percorrendo l'iter burocratico con la super visione agli altri enti preposti all'approvazione.

Sebbene il Comune abbia proceduto all'approvazione del nuovo PUC con deliberazione CC n. 1 del 21.01.2020, le misure di salvaguardia del PUC adottato con deliberazione del CC n. 33 del 27.11.2014, risultano al momento decadute e non vengono considerate fino alla loro efficacia con l'approvazione della Regione Autonoma della Sardegna (R.A.S.) ed alla pubblicazione sul BURAS.

Nell'adeguamento del P.U.C. sopra citato i terreni, di cui in premessa, ricadono come segue:

- I terreni identificati al Foglio 11 mappali: 56-82-94-103-104-129-141-142, ricadono in sottozona F1.8 .

Le norme ed i parametri urbanistici di riferimento, sono riportate nell'allegato A:

AVVERTENZA:

Stante l'intervenuta efficacia del Piano Paesaggistico Regionale, pubblicato nel B.U.R.A.S. n°30 del 08/09/2006, si richiamano a seguito le disposizioni di cui all'art.4, commi 1° e 4°, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.R.:

- omissis-

1. Le disposizioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei Comuni e delle Province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici.

- omissis-

4. Le disposizioni del Piano Paesaggistico sono immediatamente efficaci per i territori Comunali in tutto o in parte ricompresi negli ambiti di paesaggio costiero di cui all'art.14.

L'intero territorio del Comune di Santa Teresa Gallura è ricompreso nell'ambito di paesaggio costiero e pertanto la normativa trova applicazione in tutto il Comune.

Le disposizioni del P.P.R. sono cogenti per lo strumento urbanistico Comunale e immediatamente efficaci su tutto il territorio.

Precisazione: sull'area oggetto della richiesta devono comunque essere osservate tutte le prescrizioni non espressamente sopra richiamate, derivanti dall'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione, del R.E., nonché tutte le disposizioni di Legge.

Il presente certificato conserva validità per anni 1 (uno) dalla data del rilascio, a meno di intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott. Pianificatore I. Alessandro Addis**

ADDIS
ALESSANDRO
24.11.2022
13:03:35
GMT+00:00





Comune di Santa Teresa Gallura – Piano Urbanistico Comunale
in adeguamento al P.P.R. – Adozione definitiva

Sottozona F1.8 – Valle dell'ericca -

Descrizione

Tale è oggetto di P.d.L. approvato dalla Regione Autonoma della Sardegna con decreto n. 347 del 15/05/1974 e dal Comune in data 06/08/1974, convenzionato in data 31/10/1974 oggetto di proroga di scadenza al 28/02/1998.

Le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate. Il potenziale volumetrico di 64.750 è stato attuato per circa il 100%.

Cartografia

Tav B.010.a

Disciplina

Interventi consentiti: ristrutturazione urbanistica -

Art. 158. Sottozona F1.9 – Liscia di Scopa –

Descrizione

La sottozona in esame è stata oggetto di piano attuativo che non ha concluso il proprio iter amministrativo.

Il p.d.l. di che trattasi interessa l'attuazione di una subzona omogenea 'F' turistica approvato definitivamente dal consiglio comunale di S.Teresa Gallura con deliberazione n. 40 del 29/09/2003.

Il comune di S.Teresa Gallura è provvisto di piano urbanistico comunale approvato ai sensi della L.R. 22 dicembre 1989 n.45.

L'entrata in vigore della L.r.8/2004 e quindi del Piano Paesaggistico Regionale di fatto preclude la possibilità della definizione della procedura di convenzione del p.d.l. in esame.

In ottemperanza alle prescrizioni dell'art.13 della succitata L.R. 4/2009, è stata attivata la procedura di verifica delle volumetrie del p.d.l. F5.6 'Liscia di Scopa'.

Cartografia

Tav B.010.a

Disciplina

La verifica della compatibilità paesaggistica ha portato, in fase di proposta istruttoria del Comune di S.Teresa Gallura a definire il seguente quadro insediativo all'interno della subzona in esame:

RIDETERMINAZIONE PARAMETRI DI INTERVENTO		
Superficie Territoriale	mq	250 260.00
Indice Territoriale	mc/mq	0.08
Potenzialità Volumetrica	mc	20 020.80
Volume Pubblico	mc	3 336.80
Volume Ricettivo	mc	16 684.00
Superficie fondiaria	mq	100 104.00
Standards Pubblici	mq	75 078.00
Verde privato	ma	50 052.00
Zona H1 aggiunta standards pubblici	mq	115 433.00
Rapporto Copertura	mq/mq	0.10
Hmax edifici	m	6.00

OMISSIS DA PAG.42 A PAG.58

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso, si ritiene con la presente Consulenza Tecnica, che si compone di numero cinquantanove pagine, comprensive di allegati e fotografie, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata, insieme al relativo avviso di parcella n° 01/2023, attraverso il deposito telematico (PCT) ed attraverso la e-mail : falzo.salvatore@gmail.com

Vengono, altresì, depositati i fascicoli di parte attrice (n° 1 - Avv. Lorenzo Palermo) per i quali era stato autorizzato dal Giudice il prelievo.

Nuoro, lì 27 marzo 2023

IL C.T.U.

(Geom. Emilio Zola)