

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

(Provincia di OLBIA – TEMPIO PAUSANIA)

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 22/2018 (Olbia)

Contro

RELAZIONE DI PERIZIA

Incarico del 22.04.2020
rinvio al 01.03.2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Costanza TETI

CREDITORE PROCEDENTE

CREDITORI INTERVENUTI

DEBITORE

DIFENSORE DEL CREDITORE PROCEDENTE

DIFENSORE DEI CREDITORI INTERVENUTI

DIFENSORE DEL DEBITORE

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Silvia CERA

Olbia, 29 luglio 2022



RELAZIONE DI PERIZIA

In data 16 gennaio 2020 la dott.ssa. Costanza Teti, Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania, conferiva incarico alla scrivente arch. Silvia CERA, che con giuramento di rito accettava in data 22 aprile 2020, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al n. 296, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Tempio Pausania, con studio in Olbia, via Olbia n. 15, tel 339 3905256, per procedere nelle indagini peritali relativamente alla Esecuzione Immobiliare n. 22/2018

In occasione del suddetto conferimento di incarico mi vennero sottoposti i seguenti quesiti:

QUESITO n.1: "identificazione del bene"

il C.T.U. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe** censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 20 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

QUESITO n. 2: "Descrizione del bene"

il C.T.U. **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); **descriva** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

QUESITO n. 3: "Comparazione dati attuali e pignoramento"

il C.T.U. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:



- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

QUESITO n. 4: "accatastamento"

il C.T.U. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del **catasto** provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

QUESITO n. 5: "Destinazione urbanistica di piano"

il C.T.U. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO n. 6: "Conformità alla normativa-sanabilità"

il C.T.U. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del DPR 6.06.2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato di procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co 6, L. 47/85, ovvero dell'art. 46, co. 5 DPR 280/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

QUESITO n. 7: "gravami da censo, livello o uso civico"

Il CTU verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

QUESITO n. 8: "spese"

IL CTU specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

QUESITO n. 9: "Divisione in lotti"

Il C.T.U. dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo,



inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

QUESITO n. 10: "Divisibilità in natura"

Il C.T.U. dica, nel caso l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

QUESITO n. 11: "Stato del bene"

Il C.T.U. **accerti** se l'immobile è **libero** o occupato, **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

QUESITO n. 12: "Stato del bene"

IL CTU indichi ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e acquisisca, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

QUESITO n. 13: "Regime vincolistico"

Il C.T.U. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri**, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

QUESITO n. 14: "Determinazione del valore"

Il C.T.U. determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello



stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

In data 21 luglio 2020 alle ore 16.30 ho effettuato il primo sopralluogo, previa raccomandata inviata . Al tempo concordato mi sono recata sul luogo del bene da stimare, consistente in un appezzamento di terreno dove sono stati realizzati diversi corpi di fabbrica distribuiti sul declivio di una collina, sito in località Miata Alta nel Comune di Arzachena per dare inizio alle operazioni peritali.

In data 4 maggio 2021, mi sono recata per la seconda volta sul luogo per effettuare le ulteriori verifiche della documentazione prodotta e confrontarla con lo stato dei luoghi, e per effettuare il rilievo del complesso immobiliare per effettuare l'accatastamento.

QUESITO n. 1 “identificazione del bene”

il C.T.U. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe** censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 20 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); **indichi** se il bene è pignorato pro quota o per intero, indicando immediatamente che si tratta di “quota di bene”

I beni, consistenti in diritto per la piena proprietà dei fabbricati e dei terreni, sono contraddistinti con i seguenti dati catastali:

nel comune di Arzachena

- Fabbricato **fg 11 mapp 847 sub 5** che viene generato dalla soppressione e fusione dei mappali:
 - *Fg 11 mapp 847 sub 3* che viene generato dalla soppressione del mapp:
 - *Fg 11 mapp 847 sub 1* che viene generato sul mappale al CT:
 - *Fg 11 mapp 777 di mq 84*
 - *Fg 11 mapp 847 sub 4* che viene generato dalla soppressione del mapp:
 - *Fg 11 mapp 847 sub 2* che viene generato sul mappale al CT:
 - *Fg 11 mapp 777 di mq 84*
- Fabbricato **fg 11 mapp 848 sub 1** che viene generato dalla soppressione del mappale:



- Fg 11 mapp 848 che viene generato sul mappale al CT:
 - Fg 11 mapp 778 di mq 60
- Fabbricato **fg 11 mapp 849 sub 3** che viene generato dalla soppressione e ampliamento del mappale:
 - Fg 11 mapp 849 sub 1 sul mappale al CT:
 - Fg 11 mapp 849 di mq 1550 che viene generato dalla fusione di:
 - Fg 11 mapp 849 di mq 332 e 891 di mq 1.218 che vengono generati dalla fusione di:
 - Fg 11 mapp 890 di mq 5310 e 891 di mq 1.218 che vengono generati dal frazionamento del mapp:
 - Fg 11 mapp 771 di mq 6528;
 - Fabbricato **fg 11 mapp 849 sub 4** che viene generato dalla soppressione e ampliamento del mappale:
 - Fabbricato *fg 11 mapp 849 sub 1* sul mappale al CT:
 - Fg 11 mapp 849 di mq 1550 che viene generato dalla fusione di:
 - Fg 11 mapp 849 di mq 332 e 891 di mq 1.218 che vengono generati dalla fusione di:
 - Fg 11 mapp 890 di mq 5310 e 891 di mq 1.218 che vengono generati dal frazionamento del mapp:
 - Fg 11 mapp 771 di mq 6528;
 - Fabbricato fg 11 mapp 849 sub 5 che viene generato dalla soppressione e ampliamento del mappale:
 - Fabbricato fg 11 mapp 849 sub 1 sul mappale al CT:
 - Fg 11 mapp 849 di mq 1550 che viene generato dalla fusione di:
 - Fg 11 mapp 849 di mq 332 e 891 di mq 1.218 che vengono generati dalla fusione di:
 - Fg 11 mapp 890 di mq 5310 e 891 di mq 1.218 che vengono generati dal frazionamento del mapp:
 - Fg 11 mapp 771 di mq 6528;
 - Fabbricato fg 11 mapp 849 sub 6 che viene generato dalla soppressione e ampliamento del mappale:
 - Fabbricato fg 11 mapp 849 sub 2 sul mappale al CT:
 - Fg 11 mapp 849 di mq 1550 che viene generato dalla fusione di:
 - Fg 11 mapp 849 di mq 332 e 891 di mq 1.218 che vengono generati dalla fusione di:
 - Fg 11 mapp 890 di mq 5310 e 891 di mq 1.218 che vengono generati dal frazionamento del mapp:
 - Fg 11 mapp 771 di mq 6528;
 - Terreni fg 11 mapp 29 che viene soppresso generando i seguenti mappali:
 - Fg 11 mapp 333 anch'esso soppresso e origina il mappale:
 - Fg 11 mapp 381 anch'esso soppresso e origina il mappale:
 - Fg 11 mapp 758 anch'esso soppresso e origina il mappale:
 - Fg 11 mapp 765 anch'esso soppresso e origina il mappale:
 - Fg 11 mapp 771 anch'esso soppresso e origina il mappale
 - Fg 11 mapp 890 anch'esso soppresso e origina il mappale:
- Fg 11 mapp 1002** superficie ha. 0.51.92 € 0,54 RA 0,27



- Terreni fg 11 mapp 29 che viene soppresso generando i seguenti mappali:
 - Fg 11 mapp 333 anch'esso soppresso e origina il mappale:
 - Fg 11 mapp 381 anch'esso soppresso e origina il mappale:
 - Fg 11 mapp 758 anch'esso soppresso e origina il mappale:
 - Fg 11 mapp 765 anch'esso soppresso e origina il mappale:
 - Fg 11 mapp 771 anch'esso soppresso e origina il mappale
 - Fg 11 mapp 890 anch'esso soppresso e origina il mappale:

Fg 11 mapp 1003 superficie ha. 0.00.32 € 0,01 RA 0,01

- Terreni fg 11 mapp 29 che viene soppresso generando i seguenti mappali:
 - Fg 11 mapp 333 anch'esso soppresso e origina il mappale:
 - Fg 11 mapp 381 anch'esso soppresso e origina il mappale:
 - Fg 11 mapp 758 anch'esso soppresso e origina il mappale:
 - Fg 11 mapp 765 anch'esso soppresso e origina il mappale:
 - Fg 11 mapp 771 anch'esso soppresso e origina il mappale
 - Fg 11 mapp 890 anch'esso soppresso e origina il mappale:

Fg 11 mapp 1004 superficie ha. 0.00.01 € 0,01 RA 0,01

- Terreni fg 11 mapp 29 che viene soppresso generando i seguenti mappali:
 - Fg 11 mapp 333 anch'esso soppresso e origina il mappale:
 - Fg 11 mapp 381 anch'esso soppresso e origina il mappale:
 - Fg 11 mapp 758 anch'esso soppresso e origina il mappale:
 - Fg 11 mapp 765 anch'esso soppresso e origina il mappale:
 - Fg 11 mapp 771 anch'esso soppresso e origina il mappale
 - Fg 11 mapp 890 anch'esso soppresso e origina il mappale:

Fg 11 mapp 1005 superficie ha. 0.00.85 € 0,01 RA 0,01

- **sono stati acquisiti** con atto pubblico di compravendita in data 9/10/2007 rep 11169/1489 a rogito Notaio dott. Arnaldo Di Fazio trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania in data 15/10/2007 ai nn. 7587/12470, a favore di [REDACTED] contro società "LUSSORGIA srl".

In data 15/10/2007 è stata iscritta ai numeri 11170/1490 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito Notaio dott. Arnaldo Di Fazio in Massa, rep. 1818/2012, a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sui beni immobili siti in comune di Arzachena località "Miata Alta" identificati al Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 11 Mapp. 849 sub 1 e 2, mapp. 848, mapp. 847 sub 3 e 4 ed al Catasto Terreni al Fg. 11 mapp. 890 mq 5310.

In data 10/10/2012 è stata trascritta ipoteca volontaria con domanda giudiziale del 24.09.2012 rep. 1818/2012 a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] gravante sui beni immobili siti in comune di Arzachena località "Miata Alta" identificati al Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 11 Mapp. 849 sub 1 e 2, mapp. 848, mapp. 847 sub 3 e 4 ed al Catasto Terreni al Fg. 11 mapp. 1002 ex 890, 1003 ex 890, 1004 ex 890, 1005 ex 890 mq 5310;

In data 7 febbraio 2013 è stato trascritto atto giudiziario del 04.02.2013 rep 553/12 emesso dal Tribunale di Massa un Decreto di Sequestro Preventivo per equivalente ex art. 321 cpp, a favore dell' [REDACTED] con sede in Roma contro [REDACTED] gravante sui beni immobili siti in comune di Arzachena località "Miata Alta" identificati al Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 11 Mapp. 849 sub 1 e 2, mapp. 848, mapp. 847 sub 3 e 4 ed al Catasto Terreni al Fg. 11 mapp. 1002 ex 890, 1003 ex 890, 1004 ex 890, 1005 ex 890 mq 5310.



In data 26 marzo 2013 è stato iscritto atto Giudiziario del 30.01.2013 Rep 25/2013 emesso dall' _____ contro _____ gravante sui beni immobili siti in comune di Arzachena località "Miata Alta" identificati al Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 11 Mapp. 849 sub 1 e 2, mapp. 848, mapp. 847 sub 3 e 4;

In data 4 dicembre 2015 è stato iscritto atto Giudiziario del 03.12.2015 Rep 380/6615 emesso da _____ contro _____ gravante sui beni immobili siti in comune di Arzachena località "Miata Alta" identificati al Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 11 Mapp. 849 sub 1 e 2, mapp. 848, mapp. 847 sub 3 e 4 ed al Catasto Terreni al Fg. 11 mapp. 1002 ex 890, 1003 ex 890, 1004 ex 890, 1005 ex 890 mq 5310;

In data 20 maggio 2016 è stato iscritto atto Giudiziario del 19.05.2016 Rep 496/6616 emesso da _____ contro _____ gravante sui beni immobili siti in comune di Arzachena località "Miata Alta" identificati al Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 11 Mapp. 849 sub 1 e 2, mapp. 848, mapp. 847 sub 3 e 4 ed al Catasto Terreni al Fg. 11 mapp. 1002 ex 890, 1003 ex 890, 1004 ex 890, 1005 ex 890 mq 5310;

In data 16 ottobre 2017 è stato notificato al Sig. _____ atto di precetto;

In data 12 gennaio 2018 è stato notificato atto di pignoramento immobiliare a favore di _____ contro _____ per i seguenti beni:

nel Comune di Arzachena

- Catasto Fabbricati Fg. 11 mapp. 847 sub 3 e 4
- Catasto Fabbricati Fg. 11 mapp. 848
- Catasto Fabbricati Fg. 11 mapp. 849 sub 1 e 2
- Catasto Terreni Fg. 11 mapp. 1002, 1003, 1004 e 1005,

Per complessivi Ha 00.53.10 su cui insistono n. sei corpi di fabbrica

In data 20 febbraio 2018 al n. 977/1411 viene trascritto un Verbale di pignoramento immobili notificato in data 27.01.2018 n. 10 Tribunale di Tempio Pausania, a favore di _____ " contro _____ , gravante sui beni immobili siti nel Comune di Arzachena località "Miata Alta" contraddistinti con i seguenti dati catastali:

nel Comune di Arzachena

- Catasto Fabbricati Fg. 11 mapp. 847 sub 3 e 4
- Catasto Fabbricati Fg. 11 mapp. 848
- Catasto Fabbricati Fg. 11 mapp. 849 sub 1 e 2
- Catasto Terreni Fg. 11 mapp. 1002, 1003, 1004 e 1005,

Per complessivi Ha 00.53.10 su cui insistono n. sei corpi di fabbrica oltre i servizi.

In data 26.02.2018 è stata depositata in Tribunale Istanza di vendita (ex art. 567 C.P.C.)

In data 30.06.2021 viene notificato il decreto ingiuntivo n. 57/2020 emesso dal Tribunale di Tempio Pausania in data 27.01.2020 in favore del Condominio Cussorgia di Miata.

QUESITO n. 2: "Descrizione del bene"

il C.T.U. **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenza, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc); **descriva** le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi,



negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Il bene da periziare consiste in una villa, composta da 6 corpi edilizi distribuiti su un lotto di circa 5000 mq tenuto a giardino terrazzato, inserita nel Condominio Cussorgia di Miata composto da 12 ville extra lusso in loc. Liscia di Vacca nel comune di Arzachena, a pochi minuti da tutti i pubblici servizi presenti a Porto Cervo. I 6 corpi di fabbrica sono perfettamente inseriti in un ambiente di macchia mediterranea e rocce granitiche, dei quali riprendono le ampie coperture a giardino e le murature degli edifici a pietra a vista.

Gli edifici consistono in un corpo principale, individuato nella planimetria generale come:

“CORPO 1”, comprendente al piano terra il soggiorno con veranda, la cucina, pranzo, servizi, una camera padronale, una piscina riscaldata in parte rientrante nella grande sala e isolata dall'esterno mediante una vetrata trasparente. All'esterno e sulle terrazze a giardino sono realizzati ampi spazi relax tenuti a prato inglese, con alcune parti pavimentate in granito. Dal soggiorno, con un ascensore posizionato nell'area tv, si raggiunge il piano superiore dove è sistemata un'altra camera padronale con bagno; con un altro ascensore dal soggiorno si raggiunge il sottostante:

“CORPO 2”, che comprende due camere con bagno privato e alcuni locali di servizio. Gli altri corpi, posizionati a terrazze su livelli via via digradanti, in modo che risultano ognuno la terrazza di quello superiore, sono destinati a camere con bagni privati;

il “CORPO 3”, destinato in parte ad ampia autorimessa con locale ripostiglio, e in parte alla residenza con due camere da letto con bagno:

il “CORPO 4”, destinato in parte a lavanderia e a stireria, e in parte alla residenza composta da una camera da letto con bagno;

il “CORPO 5”, destinato alla residenza composta da due camere da letto con bagno;

il “CORPO 6”, consistente in tre piccoli vani adibiti rispettivamente a centrale termica, gruppo elettrogeno e locale deposito.

Tutti i corpi sono collegati da percorsi carrabili posizionati lungo i confini della proprietà e da scale interne che collegano il piazzale di arrivo ai vari livelli dei corpi residenziali.

Il bene così descritto è individuato in catasto del comune di Arzachena:

al **Catasto Fabbricati** al:

- fg. 11 mapp 847 sub 5 Categoria A/2 - classe 2 - cons 2,5 vani – Sup Cat. 84 mq rendita € 329,24;
- fg.11 mapp 848 sub 1 Categ. A02 classe 2 cons 3 vani Sup Cat. 74 mq rendita € 395,09;
- fg 11 mapp 849 sub 3 Categ. A08 classe U - cons 21,5 vani Sup Cat. 678 mq rendita € 7.606,12;
- fg 11 mapp 849 sub 4 Categ. A02 classe 2 cons 6,5 vani Sup Cat. 206 mq rendita € 856,03;
- fg 11 mapp 849 sub 5 - Categ. A02 classe 2 - cons 4 vani Sup Cat. 115 mq rendita € 526,79;
- fg 11 mapp 849 sub 6 - Categ. C06 classe 1 - cons 96 mq Sup Cat. 104 mq rendita € 436,30;
- fg 11 mapp 1220 - Categ. C02 classe 2 - cons 31 mq Sup Cat. 31 mq rendita € 192,12;
- fg 11 mapp 1221 - Categ. C02 classe 2 - cons 18 mq Sup Cat. 18 mq rendita € 111,55;
- fg 11 mapp 1222 - Categ. C02 classe 2 - cons 3 mq Sup Cat. 3 mq rendita € 18,59;
- fg 11 mapp 1223 - Categ. C02 classe 2 - cons 18 mq Sup Cat. 18 mq rendita € 111,55;

al **Catasto Terreni** al:

- fg 11 mapp 1002 – qualità incolt. Prod. – Classe 1 – superficie ha 00.51.92 RD € 0,54 – RA 0,27
- fg 11 mapp 1003 – qualità incolt. Prod. – Classe 1 – superficie ha 00.00.32 RD € 0,01 – RA 0,01
- fg 11 mapp 1004 – qualità incolt. Prod. – Classe 1 – superficie ha 00.00.01 RD € 0,01 – RA 0,01
- fg 11 mapp 1005 – qualità incolt. Prod. – Classe 1 – superficie ha 00.00.85 RD € 0,01 – RA 0,01



Dai dati catastali sopra riportati si ottiene la superficie del terreno oggetto di perizia:

| | |
|-----------------------|-----------|
| mapp 1002 - mq | 5.192 |
| mapp 1003 - mq | 32 |
| mapp 1004 - mq | 1 |
| <u>mapp 1005 - mq</u> | <u>85</u> |
| TOTALE | mq 5.310 |

Nel vigente P di F del Comune di Arzachena, il complesso residenziale periziato si trova per buona parte in “zona turistica F1” (zona turistica della fascia costiera disciplinata dall’art. 62 delle NTA di attuazione del P di F), per un’altra piccola parte in “zona turistica F2” (completamento di intervento turistico disciplinato dall’art. 63 delle NTA di attuazione del P di F) e per un’altra parte in “zona turistica F3” (aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate, disciplinate dall’art. 64 delle norme tecniche di attuazione del P di F),

I corpi formanti la villa oggetto di perizia sono così individuati in catasto:

CORPO 1 fg.11 mapp. 849 sub 3 come riportato nella scheda catastale allegata

CORPO 2 fg 11 mapp. 849 sub 4 come riportato nella scheda catastale allegata

CORPO 3 fg 11 mapp. 849 sub 6 e 848 sub 1 come riportato nella scheda catastale allegata

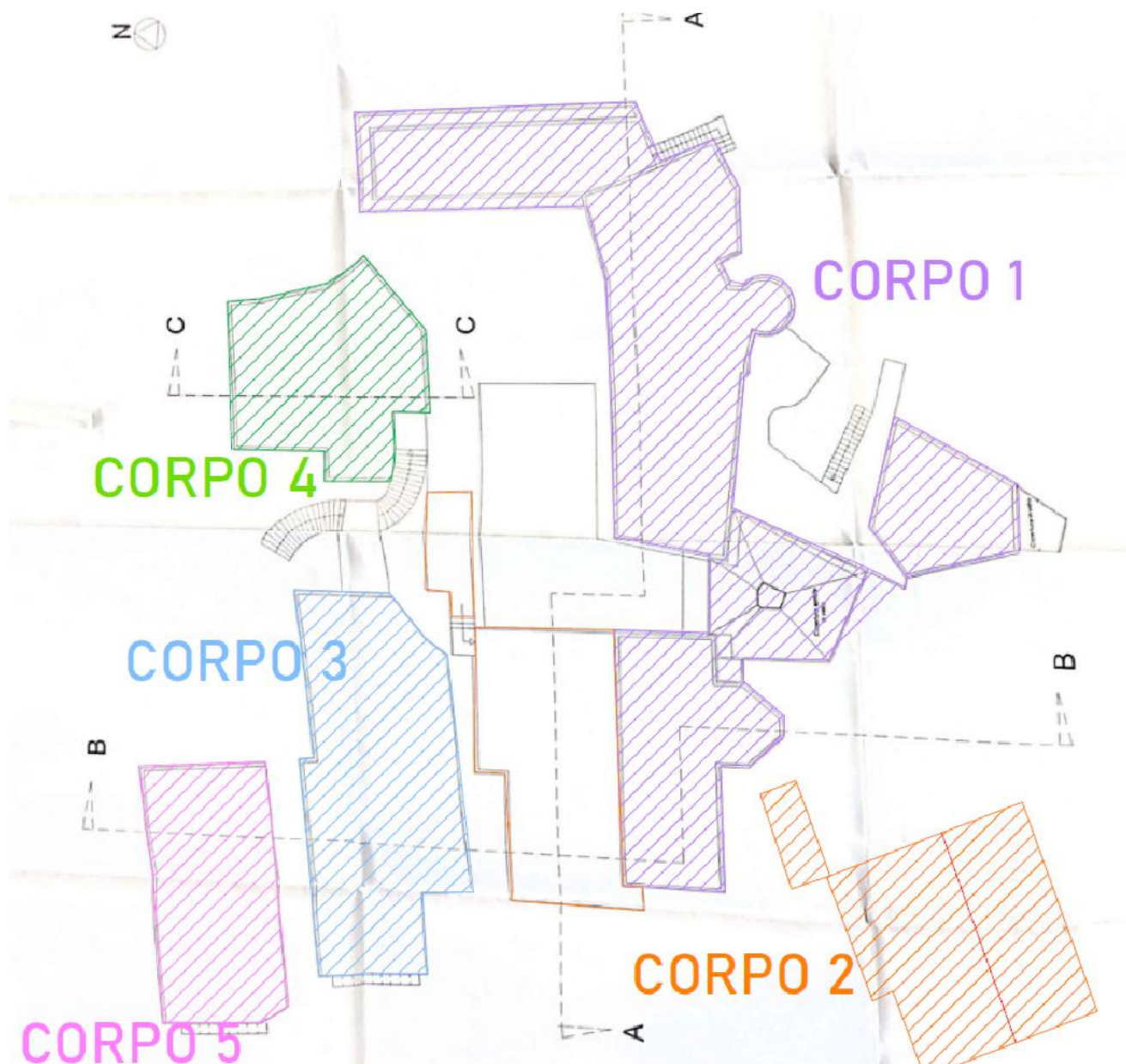
CORPO 4 fg 11 mapp. 849 sub 3 e sub 5 come riportato nella scheda catastale allegata

CORPO 5 fg 11 mapp. 847 sub 5 come riportato nella scheda catastale allegata

CORPO 6 fg 11 mapp. 1220 – 1221 – 1222 - 1223 riportato nelle schede catastali allegate



COMPUTO SUPERFICI E VOLUMI AUTORIZZATI.
(con riferimento alla planimetria del progetto approvato)



| | | | | |
|------------------------|-----------|-----------------|----------|--------------------|
| CORPO 1 | mq | 99,87 x 2,70 = | mc | 269,65 |
| | mq | 6,96 x 2,50 = | mc | 17,40 |
| | mq | 341,53 x 2,70 = | mc | 922,13 |
| | mq | 53,19 x 2,70 = | mc | 143,61 |
| TOTALE CORPO 1 | mq | 501,55 | e | mc 1.352,79 |
| CORPO 2 | mq | 114,42 x 2,50 = | mc | 286,05 |
| | mq | 8,73 x 2,70 = | mc | 23,57 |
| TOTALE CORPO 2: | mq | 123,15 | e | mc 309,62 |
| CORPO 3 | mq | 67,89 x 2,50 = | mc | 169,73 |
| | mq | 59,87 x 2,50 = | mc | 149,68 |
| | mq | 25,85 x 2,50 = | mc | 64,63 |



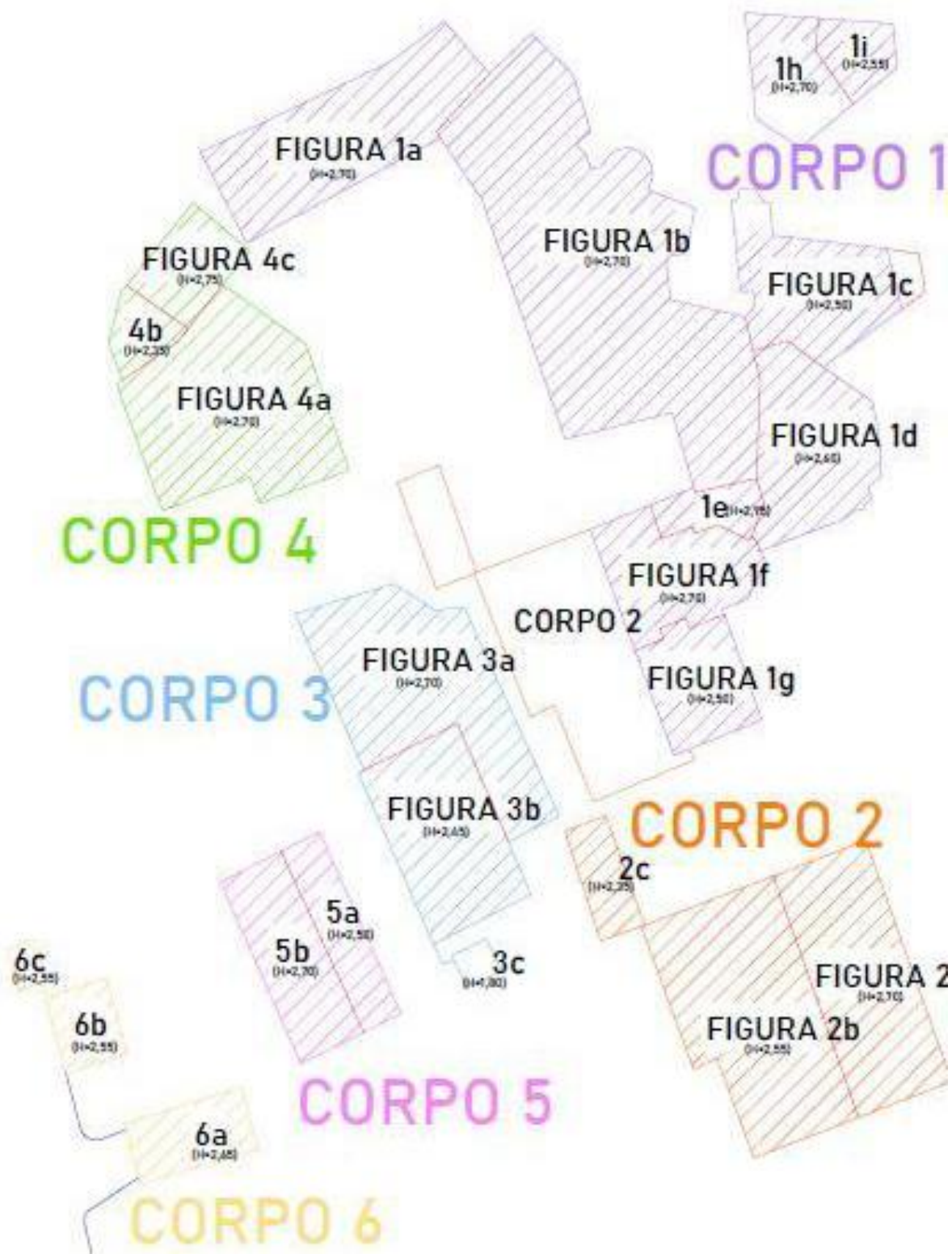
| | | | | | |
|------------------------|-----------|-----------------------|----------|-----------|---------------|
| TOTALE CORPO 3: | mq | 153,61 x 2,50 | e | mc | 384,03 |
| CORPO 4 | mq | 46,04 x 2,70 = | | mc | 124,31 |
| | mq | <u>52,80 x 2,40 =</u> | | mc | <u>126,72</u> |
| TOTALE CORPO 4 | mq | 98,84 | e | mc | 251,03 |
| CORPO 5 | mq | 83,92 X 2,50 = | | mc | 209,80 |
| CORPO 6 | mq | 6,00 x 2,50 = | | mc | 15,00 |
| | mq | <u>31,85 x 2,50 =</u> | | mc | <u>79,63</u> |
| TOTALE CORPO 6: | mq | 37,85 | e | mc | 94,63 |

Per il totale complessivo di:

| | | | | | |
|-------------------------|-----------|---------------|----------|-----------|-----------------|
| CORPO 1: | mq | 501,55 | e | mc | 1.352,79 |
| CORPO 2: | mq | 123,15 | e | mc | 309,62 |
| CORPO 3: | mq | 153,61 | e | mc | 384,03 |
| CORPO 4: | mq | 98,84 | e | mc | 251,03 |
| CORPO 5: | mq | 83,92 | e | mc | 209,80 |
| CORPO 6: | mq | <u>37,85</u> | e | mc | <u>94,63</u> |
| per complessivi: | mq | 998,92 | e | mc | 2.601,89 |



COMPUTO SUPERFICI E VOLUMI REALIZZATI.
(con riferimento alla planimetria di rilievo dello stato di fatto)



CORPO 1 comprendente al piano terra il soggiorno con veranda, la cucina, pranzo, servizi, una camera padronale, una piscina riscaldata in parte rientrante nella grande sala e isolata dall'esterno mediante una vetrata trasparente. All'esterno e sulle terrazze a giardino sono realizzati ampi spazi relax tenuti a prato inglese, con alcune parti pavimentate in granito. Dalla zona notte con un ascensore si raggiunge il Corpo 2. Dal soggiorno, con un ascensore posizionato nell'area tv, si raggiunge il piano superiore dove è sistemata un'altra camera padronale con bagno:



| | | | | |
|-------------------------------|----|---------------|------|--------|
| figura 1a (cucina + veranda): | mq | 91,80 x 2,70 | = mc | 247,86 |
| figura 1b (soggiorno) | mq | 270,89 x 2,70 | = mc | 731,40 |
| figura 1c (disimpegno) | mq | 64,25 x 2,50 | = mc | 160,63 |
| figura 1d (veranda piscina) | mq | 72,70 x 2,60 | = mc | 189,02 |
| figura 1e (disimpegno) | mq | 17,00 x 2,95 | = mc | 50,15 |
| figura 1f (dependance 1) | mq | 55,15 x 2,70 | = mc | 148,91 |
| figura 1g (dependance 2) | mq | 42,45 x 2,50 | = mc | 106,13 |
| figura 1h (suite 1) | mq | 34,50 x 2,70 | = mc | 93,15 |
| figura 1i (suite 2) | mq | 20,00 x 2,55 | = mc | 51,00 |

TOTALE CORPO 1: mq **668,74** e mc **1.778,24**
superficie residenziale autorizzata mq **501,55** e mc **1.352,79**

CORPO 2 che comprende due camere con bagno privato e alcuni locali di servizio. Gli altri corpi, posizionati a terrazze su livelli via via digradanti, in modo che risultano ognuno la terrazza di quello superiore, sono destinati a camere con bagni privati:

| | | | | |
|------------------------------|----|---------------|------|--------|
| figura 2a (dependance 3) | mq | 88,27 x 2,70 | = mc | 238,33 |
| figura 2b (dependance 4) | mq | 108,63 x 2,55 | = mc | 277,01 |
| figura 2c (locale tecnico 1) | mq | 18,30 x 2,35 | = mc | 43,01 |

TOTALE CORPO 2: mq **215,20** e mc **558,34**
superficie residenziale autorizzata mq **8,73** e mc **23,57**
superficie non residenziale autorizzata mq **114,42** e mc **286,05**

CORPO 3 destinato in parte ad ampia autorimessa con locale ripostiglio, e in parte alla residenza con due camere da letto con bagno:

| | | | | |
|--------------------------|----|---------------|------|--------|
| figura 3a (garage) | mq | 118,40 x 2,70 | = mc | 319,68 |
| figura 3b (deposito) | mq | 68,80 x 2,45 | = mc | 168,56 |
| figura 3c (dependance 5) | mq | 5,28 x 1,80 | = mc | 9,50 |

TOTALE CORPO 3: mq **192,48** e mc **497,74**
superficie non residenziale autorizzata mq **153,61** e mc **384,03**

| | | | | |
|----------------------------------|----|---------------|------|--------|
| CORPO 4 figura 4a (dependance 6) | mq | 115,05 x 2,70 | = mc | 310,64 |
| figura 4b (lavanderia) | mq | 15,21 x 2,35 | = mc | 35,74 |
| figura 4c (stireria) | mq | 23,95 x 2,75 | = mc | 65,86 |

TOTALE CORPO 4: mq **154,21** e mc **412,24**
superficie residenziale autorizzata mq **46,04** e mc **124,31**
superficie non residenziale autorizzata mq **52,80** e mc **126,72**

| | | | | |
|---------------------------|----|--------------|------|--------|
| CORPO 5 figura 5a (bagni) | mq | 29,86 x 2,50 | = mc | 74,65 |
| figura 5b (dependance 7) | mq | 54,09 x 2,70 | = mc | 146,04 |

TOTALE CORPO 5: mq **83,95** e mc **220,69**
superficie non residenziale autorizzata mq **83,92** e mc **209,80**

| | | | | |
|--------------------------------------|----|--------------|------|-------|
| CORPO 6 figura 6a (locale tecnico 3) | mq | 30,33 x 2,55 | = mc | 77,34 |
| figura 6b (locale tecnico 4) | mq | 19,74 x 2,55 | = mc | 50,34 |
| figura 6c (locale tecnico 5) | mq | 4,82 x 2,02 | = mc | 9,74 |

TOTALE CORPO 6: mq **54,89** e mc **137,41**
superficie non residenziale autorizzata mq **37,85** e mc **94,63**



Per il totale complessivo di:

| | | | | | |
|-------------------------|-----------|-----------------|----------|-----------|-----------------|
| CORPO 1: | mq | 668,74 | e | mc | 1.778,24 |
| CORPO 2: | mq | 215,20 | e | mc | 558,34 |
| CORPO 3: | mq | 192,48 | e | mc | 497,74 |
| CORPO 4: | mq | 154,21 | e | mc | 412,24 |
| CORPO 5: | mq | 83,95 | e | mc | 220,69 |
| CORPO 6: | mq | <u>54,89</u> | e | mc | <u>137,42</u> |
| per complessivi: | mq | 1.369,47 | e | mc | 3.604,64 |

| | | | | | |
|--|-----------|---------------|----------|-----------|-----------------|
| superficie residenziale autorizzata | mq | 702,97 | e | mc | 1.867,30 |
| superficie non residenziale autorizzata | mq | 295,95 | e | mc | 734,60 |

Risulta quindi che la superficie e il volume costruiti in più di quanto autorizzato risultano:

$$\begin{aligned} \text{mq } 1.369,47 - 998,62 &= \text{mq } \mathbf{370,55} \\ \text{mc } 3.604,67 - 2.601,89 &= \text{mc } \mathbf{1.002,78} \end{aligned}$$

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

Il complesso oggetto della perizia insiste su un lotto di terreno di **Ha 00.53.10**.

Attualmente gli edifici si presentano in ottime condizioni igieniche e statiche, completi di impianti elettrico, idrico-fognario e riscaldamento. Durante il sopralluogo si è potuto verificare che tutti i corpi hanno la struttura portante in muratura a cassa vuota composta da muratura esterna in blocchetti di calcestruzzo vibrocompresso e tavolato interno in mattoni forati di cotto (con camera d'aria interna), internamente intonacata e tinteggiata in bianco ed esternamente rivestita con pietrame granitico ad opus incertum; i solai piani interpiano e di copertura sono in latero-cemento con travetti prefabbricati opportunamente coibentati, impermeabilizzati e con soprastante giardino. Le finiture interne ed esterne sono tutte di gran pregio con uso diffuso di pavimenti di marmi pregiati e parquet di legno pregiato, i rivestimenti dei servizi sono realizzati con piastrelle di tipo e colore di prima scelta e anch'esse in ottime condizioni di conservazione.

Le aree libere sono prevalentemente tenute a giardino con ampi spazi pavimentati in lastre di granito a taglio di sega variamente disposte in ricercate composizioni e ornate con varie statue in marmo e in bronzo. Lungo i confini della proprietà corrono due strade carrabili, pavimentate con lastre di granito, che collegano i vari corpi, mentre i percorsi interni sono disimpegnati con alcune scale disposte nella parte centrale della proprietà.

In particolare i materiali impiegati sono:

- i serramenti esterni sono in alluminio elettrocolorato con soglie e davanzali in granito;
- i serramenti interni sono in alluminio elettrocolorato;
- gli intonaci interni sono al civile lisciati con gesso e stucco veneziano;
- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, come da norme C.E.I.;
- l'impianto idrico sottotraccia è collegato alla rete pubblica;
- l'impianto di riscaldamento e la distribuzione dell'acqua calda sanitaria sono del tipo centralizzato alimentato con caldaia a gasolio;
- lo smaltimento delle acque grigie e nere avviene con fossa biologica;
- i pavimenti interni ed esterni sono in marmi pregiati e parquet;
- I rivestimenti e pavimenti del bagno sono in piastrelle di marmo, ceramiche e materiali pregiati.
- I giardini pensili, perfettamente mantenuti e rivitalizzati, sono tenuti a verdi con aiuole di varie essenze floristiche;



Effettuate le richieste verifiche presso l'Ufficio tecnico Erariale di Sassari-NOVO CATASTA EDILIZIO URBANO, si è rilevato che sono stati attribuiti i seguenti dati identificativi catastali, così come riportati nelle schede allegate:

- Comune Censuario: ARZACHENA
- Foglio n° 11
- Mappale n° 847
- Sub 5
- Categoria A/2
- Classe – 2
- Consistenza 2,5 vani
- Superficie 84 mq
- Rendita: € 329,24
- Intestazione: **proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**

- Comune Censuario: ARZACHENA
- Foglio n° 11
- Mappale n° 848
- Sub 1
- Categoria A/2
- Classe – 2
- Consistenza 3 vani
- Superficie 74 mq
- Rendita: € 395,09
- Intestazione: **proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**

- Comune Censuario: ARZACHENA
- Foglio n° 11
- Mappale n° 849
- Sub 3
- Categoria A/8
- Classe - U
- Consistenza 21,5 vani
- Superficie catastale 678 mq
- Rendita: € 7.606,12
- Intestazione: **proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**

- Comune Censuario: ARZACHENA
- Foglio n° 11
- Mappale n° 849
- Sub 4
- Categoria A/2
- Classe – 02
- Consistenza 6,5 vani
- Superficie catastale 206 mq
- Rendita: € 856,03
- Intestazione: **proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**

- Comune Censuario: ARZACHENA
- Foglio n° 11
- Mappale n° 849



- Sub 5
- Categoria A/2
- Classe – 02
- Consistenza 4 vani
- Superficie catastale 115 mq
- Rendita: € 526,79
- Intestazione: **proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**

- Comune Censuario: ARZACHENA
- Foglio n° 11
- Mappale n° 849
- Sub 6
- Categoria C06
- Classe – 01
- Consistenza 96 mq
- Superficie catastale 104 mq
- Rendita: € 526,79
- Intestazione: **proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**

- Comune Censuario: ARZACHENA
- Foglio n° 11
- Mappale n° 1220
- Categoria C02
- Classe – 02
- Consistenza 31 mq
- Superficie catastale 31 mq
- Rendita: € 192,12
- Intestazione: **proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**

- Comune Censuario: ARZACHENA
- Foglio n° 11
- Mappale n° 1221
- Categoria C02
- Classe – 02
- Consistenza 18 mq
- Superficie catastale 18 mq
- Rendita: € 111,55
- Intestazione: **proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**

- Comune Censuario: ARZACHENA
- Foglio n° 11
- Mappale n° 1222
- Categoria C02
- Classe – 02
- Consistenza 3 mq
- Superficie catastale 3 mq
- Rendita: € 18,59
- Intestazione: **proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**

- Comune Censuario: ARZACHENA
- Foglio n° 11
- Mappale n° 1223



- Categoria C02
- Classe – 02
- Consistenza 18 mq
- Superficie catastale 18 mq
- Rendita: € 111,55
- Intestazione: **proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**

Effettuate le richieste verifiche presso l'Ufficio tecnico Erariale di Sassari - CATASTO TERRENI, si è rilevato che al terreno sono stati attribuiti i seguenti dati identificativi catastali, così come riportati nelle schede allegate:

- Comune Censuario: ARZACHENA
- Foglio n° 11
- Mapp 1002
- Qualità Classe Incolto Produttivo 1
- Superficie 51 are 92 ca (5.192 mq)
- Reddito Domenicale € 0,54
- Reddito Agrario: € 0,27
- Intestazione: **proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**

- Comune Censuario: ARZACHENA
- Foglio n° 11
- Mapp 1003
- Qualità Classe Incolto Produttivo 1
- Superficie 00 are 32 ca (32 mq)
- Reddito Domenicale € 0,01
- Reddito Agrario: € 0,01
- Intestazione: **proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**

- Comune Censuario: ARZACHENA
- Foglio n° 11
- Mapp 1004
- Qualità Classe Incolto Produttivo 1
- Superficie 00 are 01 ca (1 mq)
- Reddito Domenicale € 0,01
- Reddito Agrario: € 0,01
- Intestazione: **proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**

- Comune Censuario: ARZACHENA
- Foglio n° 11
- Mapp 1005
- Qualità Classe Incolto Produttivo
- Superficie 00 are 85 ca (85 mq)
- Reddito Domenicale € 0,01
- Reddito Agrario: € 0,01
- Intestazione: **proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**

QUESITO n. 3: “Comparazione dati attuali e pignoramento”

il C.T.U. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:



- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Si precisa che la “*descrizione*” del bene contenuta nel pignoramento corrisponde alla “*consistenza*” attuale del bene, mentre i “*dati catastali*” attuali non corrispondono a quelli indicati nel pignoramento, per cui si è proceduto a redigere nuovo accatastamento. Pertanto i dati catastali attuali risultano differenti da quelli oggetto di pignoramento, e rappresentano la storia catastale del compendio pignorato.

QUESITO n. 4: “accatastamento”

il C.T.U. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del **catasto** provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

- qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella misura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;
- quando invece l'immobile non risulti inserito in mappa (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

Si è provveduto all'accatastamento del bene in quanto lo stesso risultava difforme da quanto realizzato.

QUESITO n. 5: “Destinazione urbanistica di piano”

il C.T.U. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Nel vigente P di F del Comune di Arzachena il complesso residenziale periziato è stato realizzato, per la parte del **mapp. 1002**, in “zona F1” (zona turistica della fascia costiera disciplinata dall'art. 62 delle NTA di attuazione del P di F), un'altra piccola parte è stata realizzata in “zona F2” (completamento di intervento turistico disciplinato dall'art. 63 delle NTA di attuazione del P di F) e la rimanente parte in “zona F3” (aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate, disciplinate dall'art. 64 delle norme tecniche di attuazione del P di F); per la parte del **mapp. 1003** insiste completamente in “zona F3” (aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate, disciplinate dall'art. 64 delle norme tecniche di attuazione del P di F); per la parte del **mapp. 1004** insiste completamente in “zona F3” (aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate, disciplinate dall'art. 64 delle norme tecniche di attuazione del P di F); per la parte del



mapp. 1005 insiste in “zona F2” (completamento di intervento turistico disciplinato dall’art. 63 delle NTA di attuazione del P di F), come da certificato di destinazione urbanistica allegato.

QUESITO n. 6: “Conformità alla normativa-sanabilità”

il C.T.U. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l’esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica dell’immobile oggetto di accertamento, eseguiti gli indispensabili controlli e le necessarie verifiche presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Arzachena, risulta che il bene oggetto di perizia sia allo stato attuale difforme dall’ultima Concessione rilasciata n. 70/2013 e successiva DIA n. 27916 del 31.07.2013, nel quale sono stati approvati superfici e volumi per il totale complessivo di:

| | | | | | |
|-------------------------|-----------|---------------|----------|-----------|-----------------|
| CORPO 1: | mq | 501,55 | e | mc | 1.352,79 |
| CORPO 2: | mq | 123,15 | e | mc | 309,62 |
| CORPO 3: | mq | 153,61 | e | mc | 384,03 |
| CORPO 4: | mq | 98,84 | e | mc | 251,03 |
| CORPO 5: | mq | 83,92 | e | mc | 209,80 |
| CORPO 6: | <u>mq</u> | <u>37,85</u> | e | <u>mc</u> | <u>94,63</u> |
| per complessivi: | mq | 999,02 | e | mc | 2.601,88 |

sono stati invece realizzati superfici e volumi per il totale complessivo di:

| | | | | | |
|-------------------------|-----------|-----------------|----------|-----------|-----------------|
| CORPO 1: | mq | 668,74 | e | mc | 1.778,23 |
| CORPO 2: | mq | 215,20 | e | mc | 558,33 |
| CORPO 3: | mq | 192,48 | e | mc | 497,74 |
| CORPO 4: | mq | 154,21 | e | mc | 412,23 |
| CORPO 5: | mq | 83,95 | e | mc | 220,69 |
| CORPO 6: | <u>mq</u> | <u>54,89</u> | e | <u>mc</u> | <u>137,42</u> |
| per complessivi: | mq | 1.369,47 | e | mc | 3.604,64 |

Risulta quindi che la superficie e il volume costruiti in più di quanto autorizzato risultano:

$$\begin{aligned} \text{mq } 1.369,47 - 999,02 &= \text{mq } \mathbf{370,45} \\ \text{mc } 3.604,64 - 2.601,88 &= \text{mc } \mathbf{1.002,76} \end{aligned}$$

Verificato che il lotto di terreno in perizia, della superficie di Ha 00.53.10, ricade in zone urbanisticamente classificato come zona F1, F2 e F3 Aree Turistiche oggetto di lottizzazioni approvate (PdL), disciplinate dagli artt. 62 (F1), 63 (F2) e 64 (F3) delle NTA del P di F e che attualmente non risulta nessuna superficie e volumetria residua sul lotto in oggetto, mentre dai calcoli sopra esposti risulta che sono stati realizzati mq 370,55 e mc 1002,78 in più, si può dedurre che la sanatoria ordinaria ai sensi dell’art. 36, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non è applicabile in quanto il Testo Unico dell’Edilizia che riproduce la previsione dell’abrogato art. 13, l. 28 febbraio 1985, n. 47 prevede “... *il responsabile dell’abuso, o l’attuale proprietario dell’immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia*”



vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”. Quindi, tale ipotesi di sanatoria deriva dalla sussistenza del requisito della cosiddetta “**doppia conformità**” (al momento della realizzazione ed al momento della domanda di sanatoria). **In questo caso specifico, pertanto non è possibile applicare la sanatoria ordinaria.**

D'altra parte, la **sanatoria speciale** prevista dall'articolo 40 ultimo comma della legge 47/85 (cd prima legge sul condono edilizio), che prevede la possibilità di sanare l'immobile trasferito con procedura esecutiva immobiliare entro 120 giorni dal trasferimento a condizione che il credito che ha dato luogo all'asta sia anteriore all'entrata in vigore della legge 47/85 (la prima legge sul condono), con le successive proroghe concesse dalle nuove leggi sul condono del 1994 e del 2003, si è prolungata fino al settembre 2003 la possibilità di sanare gli immobili abusivi venduti all'asta (sempre che il credito sia anteriore al settembre 2003), in questo caso il credito è sicuramente posteriore in quanto l'ipoteca volontaria è stata trascritta in data 15/10/2007 e 10/10/2012 e il pignoramento trascritto in data 20.02.2018, tutti successivi alla data di settembre 2003. **In questo caso non è applicabile neanche la sanatoria speciale.**

Allo stato della legislazione vigente, per entrambi i casi sopra esposti, non risulta possibile sanare la situazione verificatasi per il bene periziato, e pertanto la **volumetria in eccesso non può essere sanata.**

QUESITO n. 7: “Divisione in lotti”

Il C.T.U. dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Per la sua conformazione, il bene può essere venduto solo in un unico lotto.

QUESITO n. 8: “Divisibilità in natura”

il C.T.U. dica, nel caso l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Il terreno di cui trattasi, è stato pignorato per 1/1 della piena proprietà, vista la sua conformazione e posizione, è vendibile esclusivamente in un lotto unico.

QUESITO n. 9: “Stato del bene”

il C.T.U. **accerti** se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di **superficie** limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la **nuda**



proprietà o **l'usufrutto** deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. **Dica** se è **libero** o occupato, **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati di locazione e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10) della sezione II delle "Disposizioni Generali"; Dica sia occupato dal **coniuge separato** o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e **acquisisca**, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);

Attualmente gli immobili e il terreno risultano in piena proprietà e saltuariamente utilizzati dal proprietario per periodi di vacanza.

QUESITO n. 10: "Regime vincolistico"

Il C.T.U. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indicare** l'esistenza di eventuali **fondi patrimoniali** a carico del bene;

Effettuate le visure ipotecarie, dal 05/04/2018 al 22/07/2022 non risulta pubblicata nessuna formalità, oltre quelle del creditore procedente e dei creditori intervenuti, come si evince dalla documentazione allegata.

Non sussistono usi civici, né aree demaniali o servitù pubbliche.

Non esistono fondi patrimoniali a carico del bene.

Gli immobili sono in condominio che risulta intervenuto nella procedura in corso per il recupero del credito.

QUESITO n. 11: "Determinazione del valore"

Il C.T.U. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio (o criteri) di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà;



Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni sopra descritti, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, adotto il principio della stima sintetica, assumendo come parametro tecnico il mq.

Sulla scorta delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e delle informazioni assunte circa il mercato immobiliare locale, per l'adozione del metodo "sintetico-comparativo", si ritiene plausibile che il valore di mercato a nuovo degli immobili ammonti a € 12.200,00 al metro quadro, per cui, tenuto conto dei criteri comunemente adottati per il calcolo della superficie commerciale si ha:

| ABITAZIONE | | ACCESSORI | | COEFFICIENTE DI POSIZIONE NELL'EDIFICIO | COEFF. DI. CARENZA SERVIZI | SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE Mq |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|---|----------------------------|---------------------------------------|
| SUPERFICIE ABITABILE Mq | COEFF. DI. DESTINAZIONE | SUPERFICIE ACCESSORI mq | COEFF. DI. DESTINAZ. | | | |
| 869,10 | 1.00 | 500,37 | 0,7 | 1.50 | 1.2 | 2.194,85 |

Rilevato che esiste una difformità dal punto di vista urbanistico si ritiene sia necessario considerare solo la parte autorizzata pari a mq commerciali 549,39 invece dei mq commerciali 869,10, pertanto si riporta la superficie valutabile a:

| ABITAZIONE | | ACCESSORI | | COEFFICIENTE DI POSIZIONE NELL'EDIFICIO | COEFF. DI. CARENZA SERVIZI | SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE Mq |
|-------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|---|----------------------------|---------------------------------------|
| SUPERFICIE ABITABILE Mq | COEFF. DI. DESTINAZ. | SUPERFICIE ACCESSORI mq | COEFF. DI. DESTINAZ. | | | |
| 549,39 | 1.00 | 449,63 | 0,7 | 1.50 | 1.2 | 1.555,36 |

valore del compendio mq 1.555,36 x **12.200,00 €/mq** = **€ 18.975.392,00**
(euro diciottomilioninovecentosettantacinquemilatrecentonovantadue/00)

Per la determinazione del valore del terreno, si deve considerare che esso è posto in zona così di pregio da rendere il compendio unico nel suo genere; considerando che il terreno è stato modellato e trasformato in un giardino con allestimenti marmorei si ritiene che il suo valore possa essere quantificato in € 2.000,00 al mq:

valore del terreno: ha 00.53.10 x **2.000,00 €/mq** = **€ 10.620.000,00**
(euro diecimilioniseicentoventimila/00)

In totale il valore complessivo di perizia risulta:

| | | |
|------------------|----------|----------------------|
| compendio | € | 18.664.344,00 |
| terreno | € | 10.620.000,00 |
| TOTALE | € | 29.595.392,00 |

(Euro ventinovemilionicinquacentonovantacinquemilatrecentonovantadue/00)

Per cui il valore complessivo degli immobili periziati risulta di € 29.595.392,00
(Euro ventinovemilioni duecentottantaquattromilatrecentoquarantaquattro/00)

Avendo risposto ai quesiti sottopostimi all'atto del conferimento dell'incarico, rassegno la presente relazione di perizia, ringraziando per la fiducia accordatami e nel contempo rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o delucidazioni.

Olbia, 29 luglio 2022

IL C.T.U.
Silvia Cera, architetto



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
(Provincia di OLBIA – TEMPIO PAUSANIA)

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 22/2018 (Olbia)

UNIPOLREC SPA

Contro



RELAZIONE DI PERIZIA

Incarico del 22.04.2020
rinvio al 01.03.2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Costanza TETI

CREDITORE PROCEDENTE

CREDITORI INTERVENUTI

DEBITORE

DIFENSORE DEL CREDITORE PROCEDENTE

DIFENSORE DEI CREDITORI INTERVENUTI

DIFENSORE DEL DEBITORE

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

arch. Silvia CERA

Olbia, 29 luglio 2022



Allegati:

- a) documentazione grafica**
- b) documentazione catastale**
- c) documentazione fotografica**



a) documentazione grafica:

- a1) Certificato di destinazione urbanistica
- a2) ortofotocarta
- a3) estratto planimetria catastale
- a4) concessione edilizia 136/2007
- a5) DIA prot 27916 del 31.07.2016
- a6) rilievo stato di fatto
- a7) planimetria con indicate le altezze



COMUNE DI ARZACHENA



COMUNE DI ARZACHENA
Provincia di Sassari
Zona Omogenea Olbia - Tempio
Settore n°2 - Servizio Urbanistica



Protocollo n° 21414

Data 16/04/2021

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA SETTORE N° 2 URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

Richiedente: CERA Silvia
Residente in: Via S. Semplicio n°6, Olbia

VISTA la domanda della Sig.ra **CERA Silvia**, presentata in data 11/03/2021 ed acquisita al Protocollo generale al n°13873, intesa ad ottenere la certificazione di cui risulti la destinazione urbanistica attribuita dal Programma di Fabbricazione vigente a dei terreni siti in località "Liscia di Vacca", distinti in Catasto come segue:

Foglio n°11, Mappale n°1002, 1003, 1004, 1005;

VISTO il Programma di Fabbricazione vigente con annesso Regolamento Edilizio approvato con D.A. n°1761/U del 17.10.1983;

VISTO l'art. 30 del D.P.R. 380 del 30/06/2001;

CERTIFICA

che i terreni siti in questo Comune in Località "Liscia di Vacca", distinti in Catasto come segue:

Foglio n°11, Mappale n°1002: Insiste parzialmente in zona F3: Aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate, disciplinate dall'art. 64 delle N.T.A. del P.d.F.;

Insiste parzialmente in zona F1: Zona turistica della fascia costiera, disciplinata dall'art. 62 delle N.T.A. del P.d.F.;

Insiste parzialmente in zona F2: Completamento di intervento turistico, disciplinato dall'art. 63 delle N.T.A. del P.d.F.;

Insiste completamente in zona Ambiti Paesaggistici Gallura Costiera NE: Ambito paesaggistico Gallura costiera nord-orientale individuato dal P.P.R.;

Insiste completamente in zona Fascia costiera: Area individuata dal P.P.R., N.T.A. artt. 8, 17, 18, 19, 20;

Insiste completamente in zona Praterie e spiagge: Aree Seminaturali, Assetto ambientale del PPR, N.T.A. artt. 25, 26, 27;

Insiste completamente in zona Sistemi a baie e promontori: Assetto ambientale del PPR, N.T.A. artt. 8, 17, 18;

Insiste completamente in zona Parco Geominerario GALLURA: Assetto ambientale del PPR, N.T.A. artt. 9, 57, 58;

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico;

Insiste parzialmente in zona Hg3: Area a pericolosità geologica elevata;

Insiste parzialmente in zona Hg2: Area a pericolosità geologica media;

Foglio n°11, Mappale n°1003: Insiste completamente in zona F3: Aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate, disciplinate dall'art. 64 delle N.T.A. del P.d.F.;

N.B.: Il presente certificato è firmato dal Geom. Antonello Azara in virtù della Determinazione Dirigenziale n°95 del 17.11.2016.

N.B.: Nessuna responsabilità deriva al Comune per eventuali inesattezze o incompletezza dei dati ed allegati in domanda che verranno utilizzati per l'emissione del certificato.

Insiste completamente in zona Ambiti Paesaggistici Gallura Costiera NE: Ambito paesaggistico Gallura costiera nord-orientale individuato dal P.P.R.;

Insiste completamente in zona Fascia costiera: Area individuata dal P.P.R., N.T.A. artt. 8, 17, 18, 19, 20;

Insiste completamente in zona Praterie e spiagge: Aree Seminaturali, Assetto ambientale del PPR, N.T.A. artt. 25, 26, 27;

Insiste completamente in zona Sistemi a baie e promontori: Assetto ambientale del PPR, N.T.A. artt. 8, 17, 18;

Insiste completamente in zona Parco Geominerario GALLURA: Assetto ambientale del PPR, N.T.A. artt. 9, 57, 58;

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico;

Insiste completamente in zona Hg3: Area a pericolosità geologica elevata;

Foglio n°11, Mappale n°1004: Insiste completamente in zona F3: Aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate, disciplinate dall'art. 64 delle N.T.A. del P.d.F.;

Insiste completamente in zona Ambiti Paesaggistici Gallura Costiera NE: Ambito paesaggistico Gallura costiera nord-orientale individuato dal P.P.R.;

Insiste completamente in zona Fascia costiera: Area individuata dal P.P.R., N.T.A. artt. 8, 17, 18, 19, 20;

Insiste completamente in zona Praterie e spiagge: Aree Seminaturali, Assetto ambientale del PPR, N.T.A. artt. 25, 26, 27;

Insiste completamente in zona Sistemi a baie e promontori: Assetto ambientale del PPR, N.T.A. artt. 8, 17, 18;

Insiste completamente in zona Parco Geominerario GALLURA: Assetto ambientale del PPR, N.T.A. artt. 9, 57, 58;

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico;

Insiste completamente in zona Hg3: Area a pericolosità geologica elevata;

Foglio n°11, Mappale n°1005: Insiste parzialmente in zona F2: Completamento di intervento turistico, disciplinato dall'art. 63 delle N.T.A. del P.d.F.;

Insiste parzialmente in zona F3: Aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate, disciplinate dall'art. 64 delle N.T.A. del P.d.F.;

Insiste completamente in zona Ambiti Paesaggistici Gallura Costiera NE: Ambito paesaggistico Gallura costiera nord-orientale individuato dal P.P.R.;

Insiste completamente in zona Fascia costiera: Area individuata dal P.P.R., N.T.A. artt. 8, 17, 18, 19, 20;

Insiste completamente in zona Praterie e spiagge: Aree Seminaturali, Assetto ambientale del PPR, N.T.A. artt. 25, 26, 27;

Insiste completamente in zona Sistemi a baie e promontori: Assetto ambientale del PPR, N.T.A. artt. 8, 17, 18;

Insiste completamente in zona Parco Geominerario GALLURA: Assetto ambientale del PPR, N.T.A. artt. 9, 57, 58;

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico;

Insiste completamente in zona Hg2: Area a pericolosità geologica media;

Si rilascia a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla Legge.

Arzachena, li 16/04/2021



TECNICO INCARICATO
Settore Urbanistica - Edilizia Privata
Geom. Antonello AZARA

N.B.: Il presente certificato è firmato dal Geom. Antonello Azara in virtù della Delega del Sindaco n° 10 del 17.11.2016.
N.B.: Nessuna responsabilità ne deriva al Comune per eventuali inesattezze o incompiutezza dei dati ed allegati in domanda che verranno utilizzati per l'emissione del certificato.

Art. 62 - ZONA F1 - ZONA TURISTICA DELLA FASCIA COSTIERA

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, né moleste, né classificabili tra le attività insalubri di prima e seconda categoria.

d) STANDARDS

Il 50% della superficie territoriale dell'insieme costituito dalle F1, 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 sovracalcolato 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 F2 – 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.
 Dove 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 – ZONE F3 – AREE TURISTICHE OGGETTO DI LOTTIZZAZIONI APPROVATE.

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

a1) certificato di destinazione urbanistica





a2) ortofoto



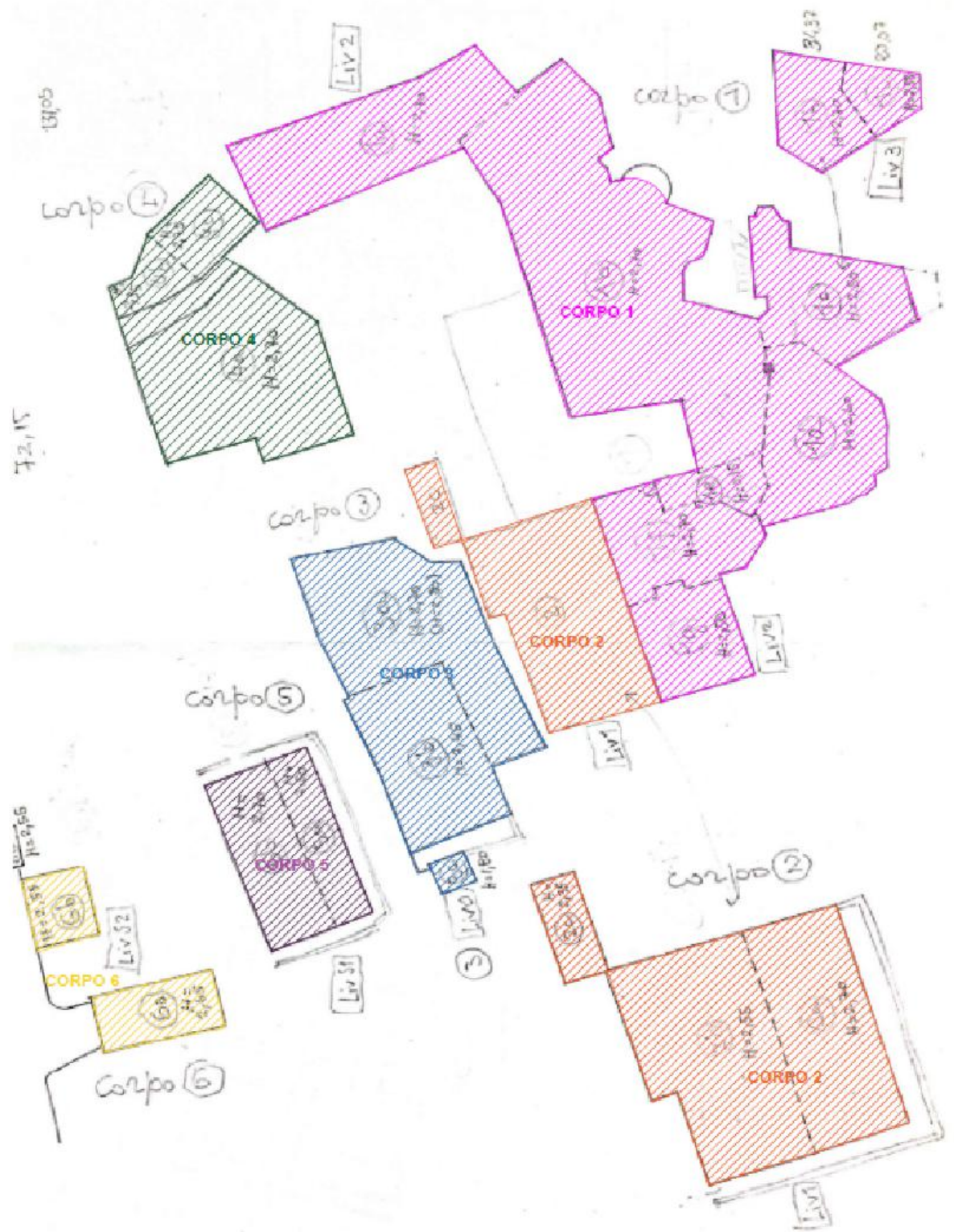
a3) estratto mappa catastale





a6) rilievo stato di fatto





a7) planimetria con indicate le altezze

