

SUPPLEMENTO DI RELAZIONE DI PERIZIA INERENTE LA VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA DITTA SU.GI.CA S.R.L.

I sottoscritti Dott. Ing. Marco Dettori iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° [REDACTED] ed Ing. Elisabetta Muntoni iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° [REDACTED] sono stati incaricati dall'Amministratore unico della Società, Dott. Alberto Grilletti, di redigere relazione tecnica al fine di determinare la consistenza immobiliare e, successivamente, valutare i beni immobili della società Su.Gi.Ca. S.r.l.; dalla valutazione, su indicazione della proprietà, venivano stralciati i terreni oggetto della presente integrazione.

I sottoscritti, hanno evaso l'incarico consegnando la perizia in data 21 gennaio 2021.

In data 09 luglio 2021 è stato chiesto agli scriventi di provvedere all'integrazione della perizia in ordine alle proprietà immobiliari indicate nella relazione, originariamente stralciate, e non periziate.

• Svolgimento delle operazioni di consulenza

Gli scriventi, al fine di evadere l'incarico ricevuto, hanno dato inizio alle operazioni peritali con le verifiche ipocatastali eseguite dalla Sig.^{ra} Isabella Pirastu della IVI Indagini e Visure Ipocatastali presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e con il necessario sopralluogo realizzato presso gli immobili.

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati i sottoscritti precisano quanto segue.

In merito al quesito n°1

- Individuare, previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, della reale ed attuale consistenza patrimoniale della società Su.Gi.Ca. Srl;

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, si è potuto riscontrare che, tra gli immobili pertinenti alla Ditta **"Su.Gi.Ca. Srl"**, oltre a quelli già oggetto di perizia vi sono i seguenti:

COMUNE DI PULA

Lotto 10) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in località Pineta Is Morus distinti al N.C.T. al Foglio 57 Particella 57 di 3.258 mq, 454 di 2.857 mq, 455 di 2.843 mq, 456 di 2.828 mq, 457 di 2.779 mq e 2.949 di 1.505 mq per complessivi 16.070 mq.

In merito al quesito n°2

- Accertare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le vendite e le donazioni immobiliari poste in essere dalle due società in esame nei due anni anteriori al deposito della domanda;

Oltre alla verifica effettuata a suo tempo con il nominativo **"Su.Gi.Ca S.r.l. Codice Fiscale e Partita Iva [REDACTED]"** è stata realizzata una verifica con i dati catastali dei sei mappali costituenti l'immobile in esame presso l'Agenzia delle Entrate al fine di rilevare le Iscrizioni e/o Trascrizioni pregiudizievoli che li riguardassero.

 PROVENIENZA.

OMISSIS

In merito al quesito n°3

- **Determinazione del valore commerciale degli immobili, avuto riguardo anche ai valori di scambio di immobili simili nello stesso ambito territoriale, sulla base delle indicazioni ricevute da operatori professionali del settore (agenzie immobiliari) quando possibile;**

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI

COMUNE DI PULA

Lotto 10) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in località Pineta Is Morus distinti al N.C.T. al Foglio 57 Particella 57 di 3.258 mq, 454 di 2.857 mq, 455 di 2.843 mq, 456 di 2.828 mq, 457 di 2.779 mq e 2.949 di 1.505 mq per complessivi 16.070 mq.

I mappali in esame sono ubicati in comune di Pula nella località Pineta Is Morus una lottizzazione privata sita nella rinomata località turistica di Santa Margherita di Pula.



Il lotto, composto da sei particelle affiancate ed omogenee formanti corpo unico, si estende su di una superficie di 16.070 mq, ha forma approssimativamente trapezia e si può accedere da una stradella della lottizzazione mentre non c'è comunicazione diretta con la SS 195 con la quale confina.

Il terreno ha buona esposizione, giacitura piana, è occupata nella sua quasi totalità da macchia mediterranea, piante di alto fusto, come si può vedere dalla sottostante fotografia, è delimitato, nel suo complesso, da una rete metallica con interposti paletti in ferro. Il terreno è di natura autoctona con buon sedime edificabile.



SITUAZIONE URBANISTICA

Premettendo che il Comune di Pula, giusta la Delibera del Consiglio Comunale n°21 del 30 marzo 2021, pubblicata in data 13 aprile 2021, ha adottato il Piano Urbanistico Comunale (PUC) in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) unitamente al Rapporto Ambientale, alla Sintesi non Tecnica e allo Studio di Incidenza Ambientale, si riscontra che i mappali oggetto del presente lotto ricadono nell'ambito delle zone **F2.08 - Insediamenti turistici spontanei - interventi ante Legge Ponte - interventi abusivi**.

Nel seguito verranno riportati un estratto delle norme di attuazione d'interesse per i terreni in questione

Art. 165. Zona F2 – Insediamenti turistici spontanei e interventi ante "Legge ponte" Sotto ambiti (ALP) n.1, su Cunventeddu, n.16, Foxi e Sali, n.18, Edificato alberghiero-residenziale.

1. Rientrano in questa sottozona gli insediamenti realizzati sulla base di semplici planovolumetrici redatti prima dell'entrata in vigore della Legge ponte (L n.765/1967), fra cui, in particolare, le cosiddette "Comunioni", insediate prevalentemente nella zona di Santa Margherita. In linea di massima corrispondono alle sottozone Fb del PdF.
2. L'edificazione in questi Comparti è avvenuta senza piano attuativo e con concessione diretta sui lotti derivati da un semplice frazionamento, con indici e normativa simili a una zona B.
3. Tali insediamenti di solito realizzati con opere di urbanizzazione generalmente insufficienti o non collaudate dovranno essere oggetto di interventi di riqualificazione e di completamento delle urbanizzazioni e dei servizi pubblici nonché di riconversione ove possibile dell'edificato all'uso turistico ricettivo.
4. Le sotto Zone F2 sono:
Interventi Turistico-Residenziali
F2.1: Cunventeddu;
F2.2: Spiaggia di Nora 1;
F2.3: Spiaggia di Nora 2;
F2.4-F2.5: Spiaggia di Nora 3 e 4;
F2.6: Spiaggia di Nora 5;

F2.7: Santa Margherita; a: Riva dei Pini; b: viale delle Sirene; c: viale dei Fiori; d: Perla Marina; e: Riva Marina

F2.8: Comunione is Morus;

F2.9: Stella Marina;

F2.10: La Pineta;

F2.11: Baia degli Asfodeli;

F2.12: Foxi e sali;

Interventi Turistico-Alberghieri

F2.13: Forte Village-villa del Parco-Castello;

F2.14: is Morus;

F2.15: Flamingo;

F2.16: Mare e Pineta;

F2.17: Abamar;

5. Per tali ambiti si rende obbligatoria la riqualificazione paesaggistica e funzionale con la predisposizione di un piano attuativo esteso all'intero comparto come individuato dal PUC, di iniziativa pubblica o privata che preveda:
 - a) adeguamento dei servizi e degli spazi collettivi;
 - b) adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria secondo l'elenco di cui all'art.171 comma 5;
 - c) **eliminazione, qualora esistenti, delle intersezioni a raso con la SS 195;**
 - d) trasformazione delle seconde case in strutture ricettive.
6. Le volumetrie edificate illegittimamente e non sanabili devono essere demolite prima della convenzione dell'intero comparto, in

caso di inottemperanza vengono acquisite al patrimonio disponibile del Comune.

7. In assenza di Piano di riqualificazione, nel rispetto del PPR e delle altre norme di riferimento regionali, con la specifica finalità di completare le aree sotto il profilo delle necessità urbanizzative primarie e secondarie sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo su immobili realizzati legittimamente o per i quali sia stata ottenuta una concessione edilizia in sanatoria ai sensi della LR n.23/85.

... Omissis...

Art. 168. Comparti di Riqualificazione Zone F2

1. Rientrano in questa sottozona tutti gli insediamenti realizzati con il rilascio, da parte dell'amministrazione comunale, di titoli edilizi diretti in assenza della contestuale realizzazione di idonee opere di urbanizzazione primaria, sulla base di semplici planovolumetrici redatti prima dell'entrata in vigore della Legge ponte (L. n.765/1967), fra cui, in particolare, le cosiddette "Comunioni", parcellazioni del territorio a fine edificatorio realizzate prevalentemente nella zona di Santa Margherita.
2. Per tali ambiti si rende prioritaria la riqualificazione paesaggistica e funzionale con la predisposizione di un piano di razionalizzazione e di riqualificazione, esteso all'intero comparto come individuato dal PUC, di iniziativa pubblica o privata per il

progressivo recupero della legittimità delle lottizzazioni di fatto, che preveda:

- a) la attestazione della conformità delle volumetrie esistenti, fermo restando che quelle edificate illegittimamente devono essere demolite prima della convenzione dell'intero comparto;
- b) adeguamento dei servizi;
- c) adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria;
- d) messa in sicurezza degli accessi viari alla SS 195 onde evitare le intersezioni a raso;
- e) trasformazione delle seconde case in strutture ricettive;
- f) trasformazione delle seconde case in servizi connessi con le attività turistiche.

Il convenzionamento non potrà avvenire per unità inferiori al comparto come individuato dal PUC.

- 3. I criteri su cui conformare i Piani di Riqualificazione, atteso che il criterio impiegato per l'edificazione nelle zone F2 era analogo a quello delle zone B, pertanto non comportava cessioni di sorta, dovranno riportare ad omogeneità i parametri urbanistici all'interno delle stesse.
- 4. Ai fini della redazione dei Piani di riqualificazione, che prevedono prevalentemente di reperire le cessioni di aree per servizi finalizzate ad una ridefinizione "a posteriori" dello spazio pubblico, si assumono i seguenti parametri urbanistici:
 - a) aree per la viabilità e i servizi: non più del 25% della Superficie territoriale;

- b) indice fondiario massimo impiegabile: 0,75 mc/mq;
 - c) l'indice territoriale: 0,375 mc/mq;
 - d) indice di copertura: 0,1 mq/mq;
 - e) altezza massima: 7 metri.
5. Ai fini della determinazione del carico di servizi e delle cessioni, in considerazione del fatto che già a suo tempo le Circolari regionali esplicative avevano riconosciuto la natura di zone di completamento (zone B) di queste aree pur imponendone la classificazione turistica (zone F), si assume di calcolare la superficie per servizi non in funzione della superficie territoriale ma del carico urbanistico realizzabile, cioè in base al parametro 100mc/abitante virtuale, a cui applicare i 18mq/abitante, così ripartiti:
- f) attrezzature di interesse comune: mq 2
 - g) per verde sport e parcheggi (S3): mq 16 6.
6. Le aree per servizi andranno di regola cedute gratuitamente al Comune. In fase di convenzionamento a seguito del Piano di riqualificazione il consorzio di proprietari dovrà impegnarsi a curarne la realizzazione e la gestione per non meno di venti anni, ferma restando la proprietà e l'utilizzo pubblico delle stesse.
7. Le volumetrie ancora eventualmente realizzabili comparto per comparto, con destinazione esclusivamente ricettiva, sono sommariamente indicate nella Relazione urbanistica, e le caratteristiche generali a cui dovrà attenersi il Piano di riqualificazione, propedeutiche ai relativi Progetti guida, sono

invece riportate in un apposito elaborato di testo allegato alla Relazione urbanistica.

8. I dimensionamenti dei Comparti riportati nelle scede dei Progetti guida dei Piani di riqualificazione devono essere integralmente ricalcolati e verificati con elementi di maggior dettaglio in fase di redazione del piano; ciò potrà portare a risultati differenti da quelli delle schede in relazione alla insediabilità (posti letto aggiuntivi), se confermato dall'istruttoria dell'UTC il nuovo valore diventerà definitivo con l'approvazione del Piano di riqualificazione da parte del Consiglio Comunale.
9. In assenza di Piano di riqualificazione, nel rispetto del PPR e delle altre norme di riferimento regionali, con la specifica finalità di completare le aree sotto il profilo delle necessità urbanizzative primarie e secondarie sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo su immobili realizzati legittimamente o per i quali sia stata ottenuta una concessione edilizia in sanatoria ai sensi della LR n.23/85;
16. Nelle more della redazione dei Piani di riqualificazione, negli ambiti interni alle zone F2 in cui insistano impianti sportivi plurifunzionali, purché aperti al pubblico esterno al Comparto, collocati oltre la fascia dei 300 mt dalla battigia, è consentito realizzare volumetrie accessorie e di servizio mancanti, funzionali alla ridefinizione dello spazio pubblico (docce, spogliatoi,

impianti tecnici, ecc.), applicando l'indice di 0,02 mc/mq all'area funzionale individuata di concerto con l'Amministrazione comunale e comunque fino a un massimo di 600 mc per singolo comparto F2 come individuati dal PUC.

17. In presenza del Piano di riqualificazione è consentito l'ampliamento delle strutture alberghiere per migliorarne la classificazione, fino al limite di 120 mc/pl complessivi, in funzione della classificazione programmata, ma senza alcun incremento dei posti letto autorizzati, esclusivamente quindi per l'ampliamento dei servizi alberghieri e la ristrutturazione dimensionale delle stanze da letto.

Art. 33. Fasce di rispetto stradale

1. Anche se non esplicitamente delimitate nella cartografia di Piano, in tutte le strade esterne al perimetro urbano, in attuazione del D.P.R. n. 295/1992, artt. 14-21 e D.P.R. n. 495/1992, artt. 26-28, all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - a) metri 10 per lato per le strade vicinali di tipo F;

- b) metri 20 per lato per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali come definite all'articolo 3, comma 1, n.52 del Codice;
 - c) **metri 30 per lato per le strade di tipo C.**
2. Fuori dai centri abitati o comunque all'esterno delle zone indicate al Punto 1 precedente le distanze dal confine stradale non possono essere inferiori a:
- a) metri 20 per lato per le strade vicinali;
 - b) metri 40 per lato per le strade comunali e provinciali;
 - c) metri 60 per lato per le strade statali.
3. **Nelle fasce di rispetto è escluso qualunque intervento edificatorio, anche limitato a sole opere di recinzione** e sono ammessi gli interventi sullo spazio aperto, quali:
- a) apertura di accessi carrabili o pedonali dalle strade a fondi agricoli, ad abitazioni e ad attività produttive in genere;
 - b) parcheggi pubblici e impianti per la distribuzione di carburante;
 - c) percorsi pedonali e ciclabili;
 - d) interventi per la riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico, messa a dimora di specie vegetali ed in generale interventi di miglioramento paesaggistico dell'infrastruttura stradale;
 - e) conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agrarie.

3. **In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Possono essere realizzati esclusivamente volumi ed impianti tecnici.**
4. Sugli edifici compresi nelle fasce di cui ai punti precedenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.
5. Negli ambiti urbani, la fascia di rispetto stradale verso la SS 195, dovrà essere studiata e progettata come parco urbano di margine, in cui dovrà essere dominante la componente vegetale, con specie arboree d'alto fusto, che svolgano la funzione di cintura verde.

Piano Assetto Idrogeologico Articolo 8 Comma 2 - Frana

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

Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana - Sardegna

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

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

Norma 02 Nora

Descrizione Ambito di Paesaggio - 02 Nora

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

SITAP **Norma** L1497_1939

Descrizione Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo

3. OMISSI

Tanto riferiscono e giudicano i sottoscritti in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 14 settembre 2021

I CONSULENTI TECNICI

Dr. Ing. MARCO DETTORI



Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI

