

Il sottoscritto arch. Stefano Brandano, con studio tecnico in Tempio Pausania, iscritto col n° 507 all'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Sassari ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tempio Pausania, ha ricevuto l'incarico di CTU dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Costanza Teti, al fine di determinare un congruo valore di alienazione del compendio immobiliare ascritto alla procedura esecutiva R.G.E. n° 285/17. Lo scrivente CTU, con la relazione che segue, riferisce all'illustrissimo Giudice i risultati delle indagini svolte fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti che seguono:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (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 risultanze delle 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 che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 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;

2) 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, pavimentazione 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;

3) 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;

4) 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;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) 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 d.P.R. 6 giugno 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 del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini 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. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) 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;

8) 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;

9) 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;

10) dica, nel caso in cui 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 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

11) 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;

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

13) 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;

14) 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 giuridici non eliminabili nel

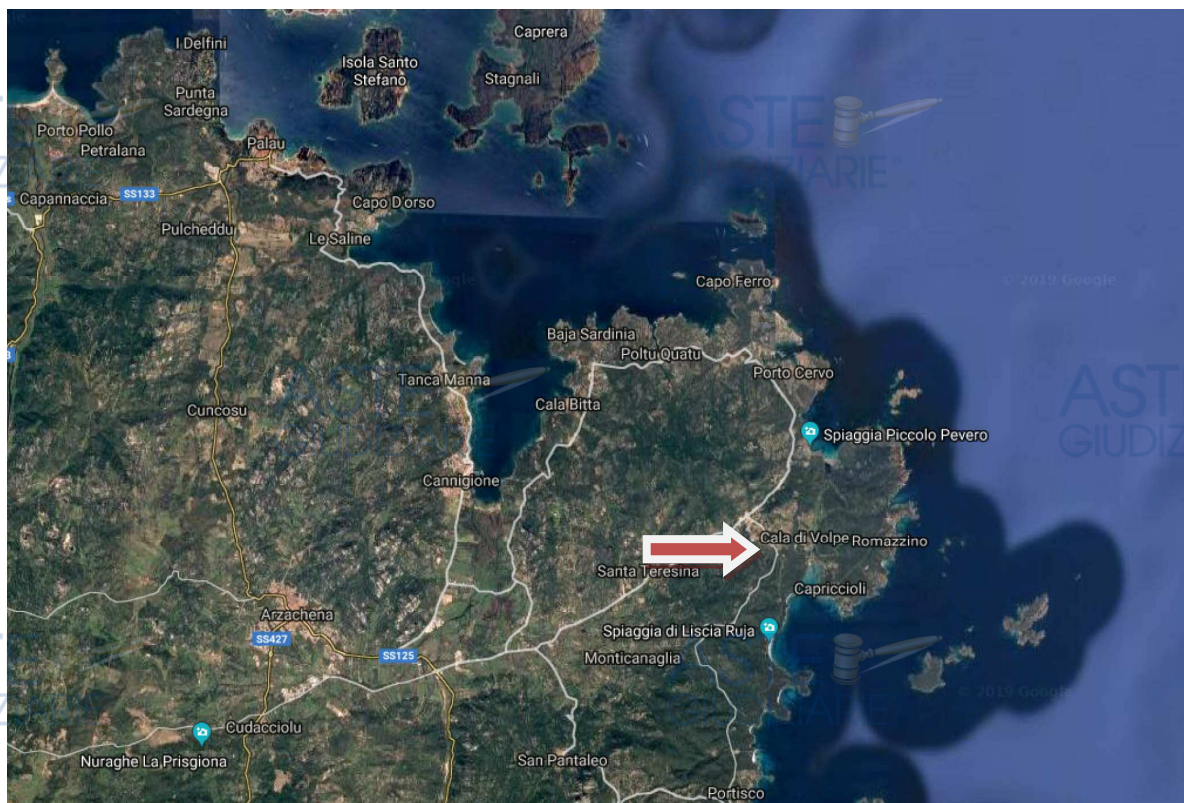
corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato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

Data comunicazione alle parti, lo scrivente dava inizio formale alle operazioni peritali.

Tanto premesso, come da incarico ricevuto, consultati gli atti e documenti depositati presso la cancelleria, lo scrivente procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti e relativi sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per l'adempimento di quanto previsto, nonché verifiche ed accertamenti presso gli uffici amministrativi: Comune di Arzachena (UTC), Agenzia del Territorio –Catasto Terreni, Ufficio Provinciale di Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania.

RISPOSTA A QUESITO 1

Verificata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. prc. civ., viene completata e aggiornata dal CTU con i seguenti documenti: ispezioni ipotecarie, planimetrie e visure catastali, certificati di destinazione urbanistica.

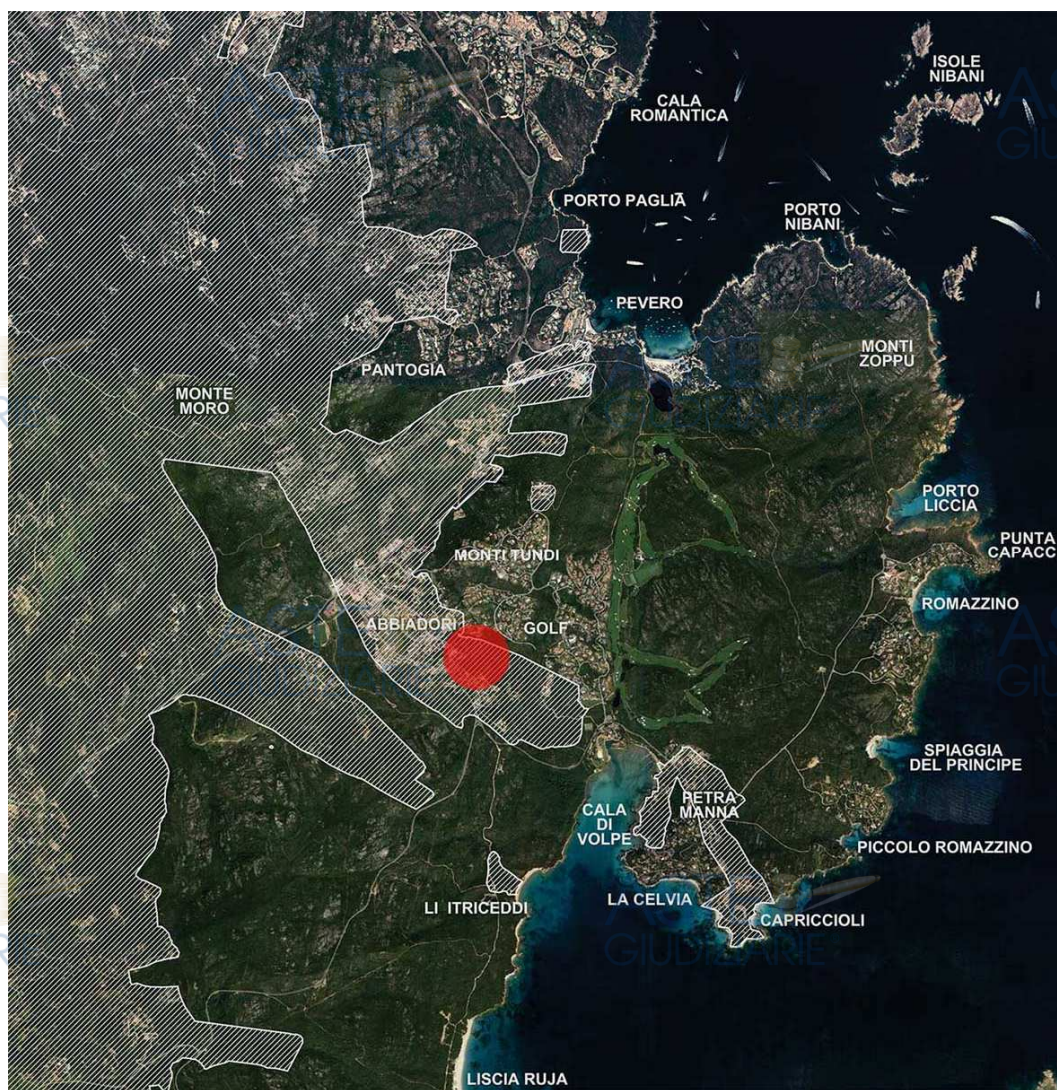


Ortofoto con indicazione area (freccia rossa) dove è ubicato il compendio oggetto della procedura. Fonte Google Maps.

Il compendio pignorato è composto da lotti di terreno ubicati in comune di Arzachena in località Farina in prossimità di Abbiadori. È una porzione della lottizzazione, non convenzionata, denominata “Farina”, posta al confine con la lottizzazione Abbiadori C5 e con la lottizzazione Golf I° fase, queste convenzionate. È raggiungibile percorrendo la SP 94 in direzione sud verso la baia di Cala di Volpe e si trovano sulla sinistra fronteggiando in parte la strada provinciale; raggiungibili anche da Via dell'Orzo o tramite stradello sterrato senza via d'uscita. Si trova in posizione collinare con ampia panoramicità inserito in una zona esclusa dai limiti territoriali del comprensorio consortile denominato *Consorzio Costa Smeralda*.

Quanto sopra è meglio censito al N.C.T. del comune di Arzachena al F. 36 Mappali 1654, 778, 779, 488, 1624, 1625, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1660, 1661.

Come si evince dall'immagine che segue l'area in esame (indicata con il cerchio rosso) è situata fuori dai confini territoriali del Consorzio della Costa Smeralda.



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania il 24/6/2008 ai nn. 6972 registro generale e 4583 registro particolare). Eredità devoluta a favore dei figli in parti uguali.

Ai signori §§§§§§§§§§§§§§§§§§§§ nata ad Arzachena l'1/9/1919, §§§§§§§§§§§§§§§§§§§§ nato ad Arzachena il 10/12/1936, §§§§§§§§§§§§§§§§§§§§ nata ad Arzachena l'8/7/1938, §§§§§§§§§§§§§§§§§§§§ nata ad Arzachena il 17/5/1942, §§§§§§§§§§§§§§§§§§§§ nata ad Arzachena il 27/3/1944, 1960, §§§§§§§§§§§§§§§§§§§§ nato ad Arzachena il 26/6/1946, §§§§§§§§§§§§§§§§§§§§ nato ad Arzachena il 16/8/1948, §§§§§§§§§§§§§§§§§§§§ nato ad Arzachena il 13/5/1951, §§§§§§§§§§§§§§§§§§§§ nata ad Arzachena il 12/8/1957 e §§§§§§§§§§§§§§§§§§§§ nato ad Arzachena il 10/3/1960 il terreno in Arzachena, distinto in Catasto al F. 36 Mapp. 10 di ha 1.34.01 e Mapp. 276 di ha 4.16.20, è pervenuto, tra gli altri immobili, dal signor §§§§§§§§§§§§§§§§§§§§ nato ad Arzachena il 14/10/1909, deceduto in data 30/3/1981 (denuncia di successione n. 79 vol. 351 dell'Ufficio del Registro di Tempio Pausania del 30/9/1981, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania il 9/11/1984 ai nn. 6068 registro generale e 5062 registro particolare). Eredità devoluta per legge a favore della moglie signora §§§§§§§§§§§§§§§§§§§§ per la quota di 1/3 e dei n. nove figli per la quota di 2/27 ciascuno.

Allo stesso signor §§§§§§§§§§§§§§§§§§§§ nato ad Arzachena il 16/8/1948 l'appezzamento di terreno in Arzachena, alla Località Abiadori, della superficie di mq. 8.460, distinto al Catasto Terreni Comune censuario di Arzachena al F. 36 Part. 487 (già 276/h), è pervenuto dal signor §§§§§§§§§§§§§§§§§§§§ nato ad Arzachena il 14/10/1909, con l'atto di donazione per notar Emilio Acciaro di La Maddalena del 28/7/1977, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania il 12/8/1977 ai nn. 2982 registro generale e 2546 registro particolare.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 10284 registro particolare n. 1614 del 25/7/2006 di euro 1.000.000,00 a favore Sedibanca S.p.A. con sede in Roma c.f. 00399700582, domicilio ipotecario eletto in Roma, Via Zucchelli n. 16, contro §§§§§§§§§§§§§§§§§§§§ con sede in Arzachena c.f. 02064550904, in virtù di scrittura privata per notar Alberto Parisio di Rimini del 18/7/2006 repertorio n. 30767. A garanzia di apertura di credito della somma di euro 500.000,00 della durata di 5 anni.

Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Arzachena, alla Loc. Farina,



1625 di are 11.92, Part. 1477 di are 5.72, Part. 1654 di are 4.28, Part. 1655 di are 2.21, Part. 1660 di are 3.81, Part. 1661 di are 1.19, Part. 1662 di are 4.59, Part. 1663 di are 2.52, Part. 1664 di are 2.47, Part. 1665 di are 17.93, Part. 1666 di are 0.62, Part. 1667 di are 7.56 e Part. 1668 di are 0.55.

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 5122 registro particolare n. 821 del 28/7/2015 di euro 210.000,00 a favore Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna SpA con sede in Forlì c.f. 00182270405, contro Gli Stazzi di Farina Srl con sede in Riccione c.f. 02064550904, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Forlì del 22/7/2014 repertorio n. 1621/2014. A garanzia della somma di euro 168.578,34.



Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Arzachena, distinte al Catasto Terreni al F. 36 particelle 778, 779, 488, 1624, 1625, 1477, 1654, 1655, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667 e 1668.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 10340 registro particolare n. 7385 del 24/11/2017 a favore Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino, contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ con sede in Riccione c.f. 02064550904, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania del 24/10/2017 repertorio n. 1638/2017. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Arzachena, alla Loc. Farina, distinte al Catasto Terreni al F. **36** Part. **1654** (già Part. 1476) di are 4.28, Part. **1655** (già Part. 1476) di are 2.21, Part. **778** di are 1.57, Part. **779** di are 0.63, Part. **488** di are 0.80, Part. **1624** di are 13.49, Part. **1625** di are 11.92, Part. **1662** (già Part. 1626) di are 4.59, Part. **1663** (già Part. 1626) di are 2.52, Part. **1664** (già Part. 1626) di are 2.47, Part. **1665** (già Part. 1627) di are 17.93, Part. **1666** (già Part. 1627) di are 0.62, Part. **1667** (già Part. 1628) di are 7.56, Part. **1668** (già Part. 1628) di are 0.55, Part. **1660** (già Part. 1498) di are 3.81 e Part. **1661** (già Part. 1498) di are 1.19.



Si riepiloga, a seguire, l'elenco delle formalità pregiudizievoli aggiornate, verificate ed estratte presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizi Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania:



1 TRASCRIZIONE del 25/07/2006 - Registro Particolare 6854 Registro Generale 10282

Pubblico ufficiale PARISIO ALBERTO Repertorio 30766/4546 del 18/07/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2 ISCRIZIONE del 25/07/2006 - Registro Particolare 1614 Registro Generale 10284

Pubblico ufficiale PARISIO ALBERTO Repertorio 30767/4547 del 18/07/2006

Esecuzione Immobiliare n° 285/2017 del R.G.E.

C.T.U. arch. Stefano Brandano





IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

3 ISCRIZIONE del 25/07/2006 - Registro Particolare 1615 Registro Generale 10285
Pubblico ufficiale PARISIO ALBERTO Repertorio 30768/4548 del 18/07/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

4 TRASCRIZIONE del 22/09/2006 - Registro Particolare 8299 Registro Generale 12372
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 87/12 del 27/10/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

5 ISCRIZIONE del 26/09/2013 - Registro Particolare 1015 Registro Generale 7500
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2382 del 13/09/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6 ISCRIZIONE del 17/04/2014 - Registro Particolare 284 Registro Generale 2680
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PESARO Repertorio 534/2014 del 07/04/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7 ISCRIZIONE del 28/07/2015 - Registro Particolare 821 Registro Generale 5122
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1621/2014 del 22/07/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

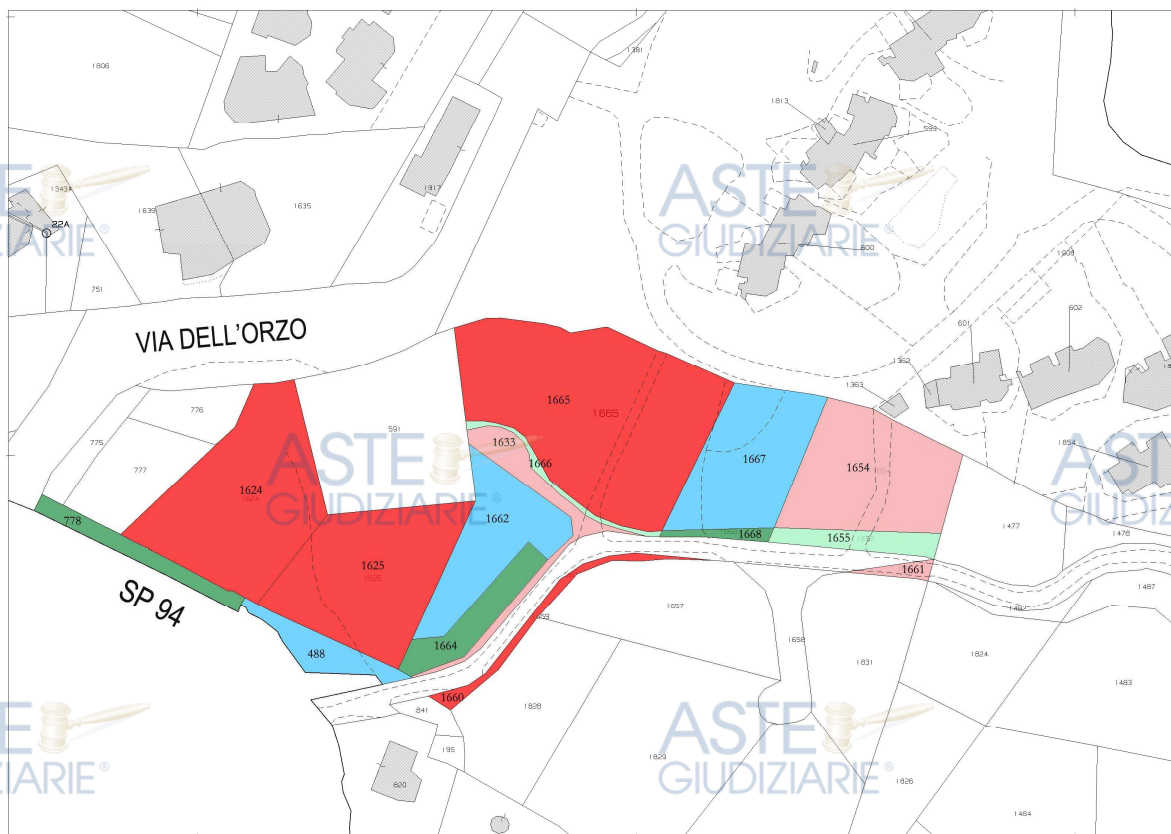
8 TRASCRIZIONE del 24/11/2017 - Registro Particolare 7385 Registro Generale 10340
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1638/2017 del 24/10/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Si allega Nota

Per quanto concerne la verifica della corrispondenza dei documenti depositati tra gli atti al Tribunale di Tempio Pausania – Cancelleria delle E. I. e l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Sassari – Servizio pubblicità immobiliare Tempio Pausania, si conferma la correlazione, tuttavia si pone all'attenzione che il pignoramento include il mappale 779 del foglio 36 ma lo stesso risulta soppresso con causale "riordino fondiario" in atti dal 24/06/2015 di cui al protocollo n. SS0079813.

RISPOSTA A QUESITO 2

In sopralluoghi diversi e da ultimo in data 30 marzo 2022, come descritto nel Verbale di Sopralluogo (allegato alla presente), insieme al custode immobiliare Sig. Emanuele Murrighili ho effettuato accesso al compendio immobiliare ascritto alla procedura in oggetto.

Descrizione dei terreni.



Identificazione dei mappali del Foglio 36 ascritti alla procedura oggetto di disamina.

La zona di riferimento è situata a sud di Porto Cervo, centro a vocazione fortemente turistica, data la presenza di un elevato numero di alberghi, ville e villaggi turistici di richiamo internazionale, nella regione storico-geografica della Gallura. A est del Hotel Petra Bianca e del famosissimo Hotel Cala di Volpe.

La sua giacitura abbastanza pianeggiante per alcuni tratti degrada dolcemente verso la costa.

Dista circa 1000 metri dal mare e gode di una bellissima vista verso la baia di Cala di Volpe. Al suo interno vi sono particolari emergenze rocciose e numerose essenze arboree tipiche della macchia mediterranea (olivastri, mirti, lentischi, ginepri ecc.).

Le particelle oggetto di causa sono confinanti fra loro come risultato di frazionamenti precedenti e riordino fondiario. Al fine di conservare buone potenzialità urbanistico-edilizie

(previste dalle N.T.A), e quindi un valore omogeneo di tutte le particelle si consiglia la vendita in un unico lotto, anche in considerazione della natura accidentata del terreno, della dimensione di alcune particelle.

I lotti sono intestati per l'intera proprietà alla società convenuta.

La superficie fondiaria complessiva dei lotti di terreno è pari a mq. 7.551,00, distinti al Catasto

Terreni come segue:

- a) F. 36 Mapp. 488, qualità INCOLT PROD, classe 1, superficie mq 80, r. d. € 0,01, r. a. € 0,01;
- b) F. 36 Mapp. 778, qualità INCOLT PROD, classe 1, superficie mq 157, r. d. € 0,2, r. a. € 0,01;
- c) F. 36 Mapp. 779, soppresso per riordino fondiario;
- d) F. 36 Mapp. 1624, qualità INCOLT PROD, classe 1, superficie mq 1349, r. d. € 0,14, r. a. € 0,07;
- e) F. 36 Mapp. 1625, qualità INCOLT PROD, classe 1, superficie mq 1192, r. d. € 0,12, r. a. € 0,06;
- f) F. 36 Mapp. 1654, qualità INCOLT PROD, classe 1, superficie mq 428, r. d. € 0,04 r. a. € 0,02;
- g) F. 36 Mapp. 1655, qualità INCOLT PROD, classe 1, superficie mq 221, r. d. € 0,02 r. a. € 0,01;
- h) F. 36 Mapp. 1660, qualità INCOLT PROD, classe 1, superficie mq 381, r. d. € 0,04, r. a. € 0,02;
- i) F. 36 Mapp. 1661, qualità INCOLT PROD, classe 1, superficie mq 119, r. d. € 0,01, r. a. € 0,01;
- j) F. 36 Mapp. 1662, qualità INCOLT PROD, classe 1, superficie mq 459, r. d. € 0,05, r. a. € 0,02;
- k) F. 36 Mapp. 1663, qualità INCOLT PROD, classe 1, superficie mq 252, r. d. € 0,03, r. a. € 0,01;
- l) F. 36 Mapp. 1664, qualità INCOLT PROD, classe 1, superficie mq 247, r. d. € 0,03, r. a. € 0,01;
- m) F. 36 Mapp. 1665, qualità INCOLT PROD, classe 1, superficie mq 1793, r. d. € 0,19, r. a. € 0,09;
- n) F. 36 Mapp. 1666, qualità INCOLT PROD, classe 1, superficie mq 62, r. d. € 0,01, r. a. € 0,01;
- o) F. 36 Mapp. 1667, qualità INCOLT PROD, classe 1, superficie mq 756, r. d. € 0,08, r. a. € 0,04;
- p) F. 36 Mapp. 1661, qualità INCOLT PROD, classe 1, superficie mq 55, r. d. € 0,01, r. a. € 0,01;

Per la valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si descrivono schematicamente le alcune peculiarità in riferimento a: ubicazione, accessibilità, giacitura, conduzione e recinzioni, esposizione e panoramicità, fertilità e vegetazione.

- Accessibilità

Facilmente accessibili dalla SP 94 e in parte dalla Via dell'Orzo, all'interno invece non ci sono percorsi e il compendio, anche a causa della folta vegetazione risulta per ampi tratti inaccessibile. Unica possibilità di avere una panoramica di insieme è arrampicarsi sulle emergenze granitiche.

- Giacitura

E' mediamente abbastanza buona, ma vista la presenza di numerose rocce granitiche affioranti, il terreno è piuttosto accidentato.

- Conduzione e recinzione

Il bene al momento del sopralluogo non risultava condotto od utilizzato in alcun modo. La recinzione è visibile solo in alcuni settori, al confine con altre ditte. È costituita in parte da muretti a secco, e in parte da picchetti e rete metallica.

- Esposizione e panoramicità

Esposto a sud-est, ha nel complesso buona panoramicità verso il mare e la baia di Cala di Volpe sino all'isolotto di Soffi, al promontorio di Capo Figari (Golfo Aranci) e all'isola di Tavolara.

- Fertilità e vegetazione

Il terreno, da analisi a vista, non è mai stato coltivato e questo si desume anche dalla sua conformazione ricca di rocce affioranti. Nelle parti dove il terriccio è riuscito a sedimentare, ha prodotto una rigogliosa macchia mediterranea media e medioalta, che, opportunamente potata, darebbe la possibilità di godere di zone d'ombra naturali.

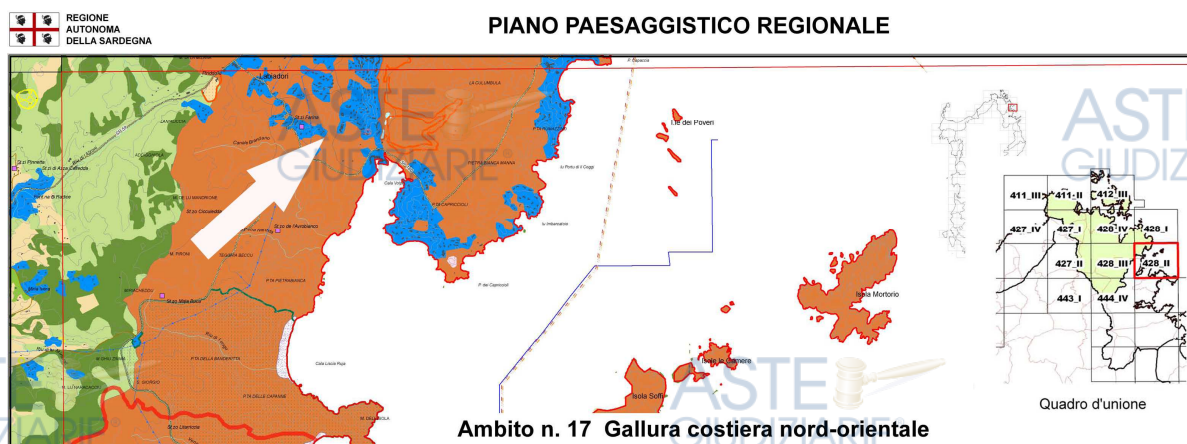
La macchia alta è principalmente costituita da formazioni di querce (*Quercus ilex*), olivastro (*Olea europaea sylvestris*), pero selvatico (*Pyrus spinosa*), ginepro (*Juniperus oxycedrus*).

La macchia bassa individuata è costituita da forme arbustive la cui altezza non è superiore a 1,5 m, è rappresentata prevalentemente da il corbezzolo (*Arbutus unedo*), la calicotome o ginestra spinosa (*Calicotome villosa*), il cisto (*Cistus monspeliensis*, *C. salvifolius*), il biancospino (*Crataegus monogyna*), la ginestra dei carbonai (*Cytisus scoparius*), l'euforbia (*Euphorbia characias*), l'elicriso (*Helichrysum microphyllum*), il mirto (*Myrtus communis*), il rovo (*Rubus ulmifolius*).

Sull'intero territorio comunale insiste vincolo dettato dalla L. 1497_1939 / Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo. Atto DM 12/05/1966.

Detti terreni sono regolati dalla L.R. n. 8 del 25.11.2004 e dalle norme tecniche di attuazione del P.P.R. (Piano Paesaggistico Regionale) approvato D.G.R. n. 36/7 del 05/09/2006. Il comune di Arzachena è incluso al 100% all'interno degli Ambiti di Paesaggio costieri.

Nel Piano Paesaggistico Regionale i lotti di terreno ricade in area situata in Ambito 17 (Gallura Costiera Nord – Orientale), identificato al Foglio 428, Sez. II in Assetto insediativo: *Espansioni Urbane*



Stralcio del Foglio 428, Sez. II del P.P.R.. La freccia bianca individua l'area in oggetto.

RISPOSTA A QUESITO 3

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento

RISPOSTA A QUESITO 4

In riferimento ai lotti di terreno censiti al NCT al F. 36 Mappali 1654, 778, 779, 488, 1624, 1625, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1660 e 1661 si dichiara che le planimetrie catastali depositate consentono di individuare il compendio pignorato.

A causa della folta vegetazione risultano per ampi tratti inaccessibili. Quindi la rilevazione è stata difficoltosa.

RISPOSTA A QUESITO 5

Dal Programma di Fabbricazione approvato con D.A. n°1761/U del 17.10.1983 e come meglio descritto nei Certificati di Destinazione Urbanistica allegati, i terreni siti in Loc. farina - Abbiadori sono regolamentati come segue:

- **Foglio 36, Mappale 1654:** Ricade parzialmente in zona C7 - Espansione e riqualificazione di borghi rurali e nuclei di accertamento residenziale in agro, disciplinata dall'art. 54 delle N.T.A. del P.d.F.;
- Ricade parzialmente in zona F1 - Zona turistica della fascia costiera, disciplinata dall'art. 62 delle N.T.A. del P.d.F.;
- Ricade parzialmente in zona F3 - Aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate, disciplinate dall'art. 64 delle N.T.A. del P.d.F.;
- Ricade interamente in zona P.d.L. Pietra Bianca - Area sottoposta a P.d.L. - Aree sottoposte al piano di lottizzazione "Pietra Bianca" identificate come "Area sottoposta a PdL.";
- Ricade interamente in zona Hg1 - Area a pericolosità geologica moderata;
- Ricade interamente in zona Aree Vincolate ExArt136 L 1497 39 - Area di rispetto di 100 m sui Beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succo modo disciplinate dalle N.T.A. del P.P.R.;
- Ricade interamente in zona Parco geominerario ambientale e storico - Aree facenti parte dei Beni identitari ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli artt. 9, 57 e 58 delle N.T.A. del P.P.R.;
- Ricade interamente in zona Sistemi a baie e promontori - Sistemi a baie e promontori, scogli e piccole isole, falesie e versanti costieri;
- Ricade interamente in zona ART. 18 Legge 991/1952 - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 18 della L. n. 991/52;

- Foglio 36, Mappale 1655:** Ricade parzialmente in zona C7 - Espansione e riqualificazione di borghi rurali e nuclei di accertamento residenziale in agro, disciplinata dall'art. 54 delle N.T.A. del P.d.F.;

Ricade parzialmente in zona F1 - Aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate, disciplinate dall'art. 62 delle N.T.A. del P.d.F.;

Ricade interamente in zona P.d.L. Pietra Bianca - Area sottoposta a P.d.L. - Aree sottoposte al piano di lottizzazione "Pietra Bianca" identificate come "Area sottoposta a PdL.";

Ricade interamente in zona Hg1 - Area a pericolosità geologica moderata;

Ricade interamente in zona Aree Vincolate Ex Art 136_L 1497_39 - Area di rispetto di 100 m sui Beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dalle N.T.A. del P.P.R.;

Ricade interamente in zona Parco geominerario ambientale e storico - Aree facenti parte dei Beni identitari ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succo modo disciplinate dagli artt. 9, 57 e 58 delle N.T.A. del P.P.R.;

Ricade interamente in zona Sistemi a baie e promontori - Sistemi a baie e promontori, scogli e piccole isole, falesie e versanti costieri;

Ricade interamente in zona ART. 18 Legge 991/1952 - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 18 della L. n. 991/52;

- Foglio 36, Mappale 778** Ricade parzialmente in zona C5 - Espansione fenomeni residenziali permanenti integrati con iniziative turistiche, disciplinata dall'art. 52 delle N.T.A. del P.d.F.;

Ricade parzialmente in zona C7 - Espansione e riqualificazione di borghi rurali e nuclei di accertamento residenziale in agro, disciplinata dall'art. 54 delle N.T.A. del P.d.F.;

Ricade parzialmente in zona P.d.L. Abbiadori - Area sottoposta a P.d.L. - Aree sottoposte al piano di lottizzazione "Abbiadori" identificate come "Area sottoposta a PdL.";

Ricade interamente in zona P.d.L. Pietra Bianca - Area sottoposta a P.d.L. - Aree sottoposte al piano di lottizzazione "Pietra Bianca" identificate come "Area sottoposta a PdL.";

Ricade interamente in zona Hg1 - Area a pericolosità geologica moderata;

Ricade interamente in zona Aree Vincolate Ex Art 136_L 1497_39 - Area di rispetto di 100 m sui Beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dalle N.T.A. del P.P.R.;

Ricade interamente in zona Parco geominerario ambientale e storico - Aree facenti parte dei Beni identitari ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succo modo disciplinate dagli artt. 9, 57 e 58 delle N.T.A. del P.P.R.;

Ricade interamente in zona Sistemi a baie e promontori - Sistemi a baie e promontori, scogli e piccole isole, falesie e versanti costieri;

Ricade interamente in zona ART. 18 Legge 991/1952 - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 18 della L. n. 991/52;

- Foglio 36, Mappale 779:** Risulta soppresso a causa di riordino fondiario da parte del catasto effettuata in data 24/06/2015 Prot. SS0079813 in atti dal 24/06/2015; tale mappale dalle annotazioni della Visura Catastale effettuata in data 13/07/2021 allo sportello Sister dell'Agenzia delle Entrate risulta di stadio alla partita delle strade;

- Foglio 36, Mappale 488:** Ricade interamente in zona C7 - Espansione e riqualificazione di borghi rurali e nuclei di accertamento residenziale in agro, disciplinata dall'art. 54 delle N.T.A. del P.d.F.;

Ricade interamente in zona P.d.L Pietra Bianca - Area sottoposta a P.d.L. - Aree sottoposte al piano di lottizzazione "Pietra Bianca" identificate come "Area sottoposta a PdL.";

Ricade interamente in zona Hg1 - Area a pericolosità geologica moderata;

Ricade interamente in zona Aree Vincolate Ex Art 136_L 1497_39 - Area di rispetto di 100 m sui Beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dalle N.T.A. del P.P.R.;

Ricade interamente in zona Parco geominerario ambientale e storico - Aree facenti parte dei Beni identitari ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succo modo disciplinate dagli artt. 9, 57 e 58 delle N.T.A. del P.P.R.;

Ricade interamente in zona Sistemi a baie e promontori - Sistemi a baie e promontori, scogli e piccole isole, falesie e versanti costieri;

Ricade interamente in zona ART. 18 Legge 991/1952 - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 18 della L. n. 991/52;

• **Foglio 36, Mappale 1624:** Ricade parzialmente in zona C5 - Espansione fenomeni residenziali permanenti integrati COI iniziative turistiche, disciplinata dall'art. 52 delle N.T.A. del P.d.F.;

Ricade parzialmente in zona C7 - Espansione e riqualificazione di borghi rurali e nuclei di accertamento residenziale in agro, disciplinata dall'art. 54 delle N.T.A. del P.d.F.;

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

Ricade parzialmente in zona P.d.L Abbiadori - Area sottoposta a P.d.L. - Aree sottoposte al piano di lottizzazione "Abbiadori" identificate come "Area sottoposta a PdL.";

Ricade parzialmente in zona P.d.L Golf - Residenziale - Tipologia intensiva di carattere alberghiero - Aree sottoposte al piano di lottizzazione "Golf" identificate come "Residenziale - Tipologia intensiva di carattere alberghiero";

Ricade interamente in zona P.d.L Pietra Bianca - Area sottoposta a P.d.L. - Aree sottoposte al piano di lottizzazione "Pietra Bianca" identificate come "Area sottoposta a PdL.";

Ricade interamente in zona Hg1 - Area a pericolosità geologica moderata;

Ricade interamente in zona Aree Vincolate Ex Art 136_L 1497_39 - Area di rispetto di 100 m sui Beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dalle N.T.A. del P.P.R.;

Ricade interamente in zona Parco geominerario ambientale e storico - Aree facenti parte dei Beni identitari ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succo modo disciplinate dagli artt. 9, 57 e 58 delle N.T.A. del P.P.R.;

Ricade interamente in zona Sistemi a baie e promontori - Sistemi a baie e promontori, scogli e piccole isole, falesie e versanti costieri;

Ricade interamente in zona ART. 18 Legge 991/1952 - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 18 della L. n. 991/52;

• **Foglio 36, Mappale 1625:** Ricade interamente in zona C7 - Espansione e riqualificazione di borghi rurali e nuclei di accertamento residenziale in agro, disciplinata dall'art. 54 delle N.T.A. del P.d.F.;

Ricade interamente in zona P.d.L Pietra Bianca - Area sottoposta a P.d.L. - Aree sottoposte al piano di lottizzazione "Pietra Bianca" identificate come "Area sottoposta a PdL.";

Ricade interamente in zona Hg1 - Area a pericolosità geologica moderata;

Ricade interamente in zona Aree Vincolate Ex Art 136_L 1497_39 - Area di rispetto di 100 m sui Beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dalle N.T.A. del P.P.R.;

Ricade interamente in zona Parco geominerario ambientale e storico - Aree facenti parte dei Beni identitari ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succo modo disciplinate dagli artt. 9, 57 e 58 delle N.T.A. del P.P.R.;

Ricade interamente in zona Sistemi a baie e promontori - Sistemi a baie e promontori, scogli e piccole isole, falesie e versanti costieri;

Ricade interamente in zona ART. 18 Legge 991/1952 - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 18 della L. n. 991/52;

- **Foglio 36, Mappale 1662:** Ricade interamente in zona C7 - Espansione e riqualificazione di borghi rurali e nuclei di accertamento residenziale in agro, disciplinata dall'art. 54 delle N.T.A. del P.d.F.;

Ricade interamente in zona P.d.L. Pietra Bianca - Area sottoposta a P.d.L. - Aree sottoposte al piano di lottizzazione "Pietra Bianca" identificate come "Area sottoposta a PdL.";

Ricade interamente in zona Hg1 - Area a pericolosità geologica moderata;

Ricade interamente in zona Aree Vincolate Ex Art 136_L 1497_39 - Area di rispetto di 100 m sui Beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succo modo disciplinate dalle N.T.A. del P.P.R.;

Ricade interamente in zona Parco geominerario ambientale e storico - Aree facenti parte dei Beni identitari ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli artt. 9, 57 e 58 delle N.T.A. del P.P.R.;

Ricade interamente in zona Sistemi a baie e promontori - Sistemi a baie e promontori, scogli e piccole isole, falesie e versanti costieri;

Ricade interamente in zona ART. 18 Legge 991/1952 - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 18 della L. n. 991/52;

- **Foglio 36, Mappale 1663:** Ricade interamente in zona C7 - Espansione e riqualificazione di borghi rurali e nuclei di accertamento residenziale in agro, disciplinata dall'art. 54 delle N.T.A. del P.d.F.;

Ricade interamente in zona P.d.L. Pietra Bianca - Area sottoposta a P.d.L. - Aree sottoposte al piano di lottizzazione "Pietra Bianca" identificate come "Area sottoposta a PdL.";

Ricade interamente in zona Hg1 - Area a pericolosità geologica moderata;

Ricade interamente in zona Aree Vincolate Ex Art 136_L 1497_39 - Area di rispetto di 100 m sui Beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succo modo disciplinate dalle N.T.A. del P.P.R.;

Ricade interamente in zona Parco geominerario ambientale e storico - Aree facenti parte dei Beni identitari ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli artt. 9, 57 e 58 delle N.T.A. del P.P.R.;

Ricade interamente in zona Sistemi a baie e promontori - Sistemi a baie e promontori, scogli e piccole isole, falesie e versanti costieri;

Ricade interamente in zona ART. 18 Legge 991/1952 - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 18 della L. n. 991/52;

- **Foglio 36, Mappale 1664:** Ricade interamente in zona C7 - Espansione e riqualificazione di borghi rurali e nuclei di accertamento residenziale in agro, disciplinata dall'art. 54 delle N.T.A. del P.d.F.;

Ricade interamente in zona P.d.L Pietra Bianca - Area sottoposta a P.d.L. - Aree sottoposte al piano di lottizzazione "Fietra Bianca" identificate come "Area sottoposta a PdL.";

Ricade interamente in zona Hg1 - Area a pericolosità geologica moderata;

Ricade interamente in zona Aree Vincolate Ex Art 136_L 1497_39 - Area di rispetto di 100 m sui Beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succo modo disciplinate dalle N.T.A. del P.P.R.;

Ricade interamente in zona Parco geominerario ambientale e storico - Aree facenti parte dei Beni identitari ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli artt. 9, 57 e 58 delle N.T.A. del P.P.R.;

Ricade interamente in zona Sistemi a baie e promontori - Sistemi a baie e promontori, scogli e piccole isole, falesie e versanti costieri;

Ricade interamente in zona ART. 18 Legge 991/1952 - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 18 della L. n. 991/52;

• **Foglio 36, Mappale 1665:** Ricade parzialmente in zona C7 - Espansione e riqualificazione di borghi rurali e nuclei di accertamento residenziale in agro, disciplinata dall'art. 54 delle N.T.A. del P.d.F.;

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

Ricade parzialmente in zona P.d.L Golf -Residenziale - Tipologia intensiva di carattere alberghiero - Aree sottoposte al piano di lottizzazione "Golf" identificate come "Residenziale - Tipologia intensiva di carattere alberghiero";

Ricade interamente in zona P.d.L Pietra Bianca - Area sottoposta a P.d.L. - Aree sottoposte al piano di lottizzazione "Pietra Bianca" identificate come "Area sottoposta a PdL.";

Ricade interamente in zona Hg1 - Area a pericolosità geologica moderata;

Ricade interamente in zona Aree Vincolate Ex Art136 L 1497 39 - Area di rispetto di 100 m sui Beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succo modo disciplinate dalle N.T.A. del P.P.R.;

Ricade interamente in zona Parco geominerario ambientale e storico - Aree facenti parte dei Beni identitari ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli artt. 9, 57 e 58 delle N.T.A. del P.P.R.;

Ricade interamente in zona Sistemi a baie e promontori - Sistemi a baie e promontori, scogli e piccole isole, falesie e versanti costieri;

Ricade interamente in zona ART. 18 Legge 991/1952 - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 18 della L. n. 991/52;

• **Foglio 36, Mappale 1666:** Ricade interamente in zona C7 - Espansione e riqualificazione di borghi rurali e nuclei di accertamento residenziale in agro, disciplinata dall'art. 54 delle N.T.A. del P.d.F.;

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

Ricade interamente in zona P.d.L Pietra Bianca - Area sottoposta a P.d.L. - Aree sottoposte al piano di lottizzazione "Pietra Bianca" identificate come "Area sottoposta a PdL.";

Ricade interamente in zona Hg1 - Area a pericolosità geologica moderata;

Ricade interamente in zona Aree Vincolate Ex Art 136 L 1497 39 - Area di rispetto di 100 m sui Beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succo modo disciplinate dalle N.T.A. del P.P.R.;

Ricade interamente in zona Parco geominerario ambientale e storico - Aree facenti parte dei Beni identitari ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli artt. 9, 57 e 58 delle N.T.A. del P.P.R.;

Ricade interamente in zona Sistemi a baie e promontori - Sistemi a baie e promontori, scogli e piccole isole, falesie e versanti costieri;

Ricade interamente in zona ART. 18 Legge 991/1952 - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 18 della L. n. 991/52;

- **Foglio 36, Mappale 1667:** Ricade interamente in zona C7 - Espansione e riqualificazione di borghi rurali e nuclei di accertamento residenziale in agro, disciplinata dall'art. 54 delle N.T.A. del P.d.F.;

Ricade parzialmente in zona P.d.L Golf -Residenziale - Tipologia intensiva di carattere alberghiero - Aree sottoposte al piano di lottizzazione "Golf" identificate come "Residenziale - Tipologia intensiva di carattere alberghiero";

Ricade interamente in zona P.d.L Pietra Bianca - Area sottoposta a P.d.L. - Aree sottoposte al piano di lottizzazione "Pietra Bianca" identificate come "Area sottoposta a PdL.";

Ricade interamente in zona Hg1 - Area a pericolosità geologica moderata;

Ricade interamente in zona Aree Vincolate Ex Art 136 L 1497 39 - Area di rispetto di 100 m sui Beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succo modo disciplinate dalle N.T.A. del P.P.R.;

Ricade interamente in zona Parco geominerario ambientale e storico - Aree facenti parte dei Beni identitari ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli artt. 9, 57 e 58 delle N.T.A. del P.P.R.;

Ricade interamente in zona Sistemi a baie e promontori - Sistemi a baie e promontori, scogli e piccole isole, falesie e versanti costieri;

Ricade interamente in zona ART. 18 Legge 991/1952 - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 18 della L. n. 991/52;

- **Foglio 36, Mappale 1668:** Ricade interamente in zona C7 - Espansione e riqualificazione di borghi rurali e nuclei di accertamento residenziale in agro, disciplinata dall'art. 54 delle N.T.A. del P.d.F.;

Ricade interamente in zona P.d.L Pietra Bianca - Area sottoposta a P.d.L. - Aree sottoposte al piano di lottizzazione "Pietra Bianca" identificate come "Area sottoposta a PdL.";

Ricade interamente in zona Hg1 - Area a pericolosità geologica moderata;

Ricade interamente in zona Aree Vincolate Ex Art 136 L 1497 39 - Area di rispetto di 100 m sui Beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succo modo disciplinate dalle N.T.A. del P.P.R.;

Ricade interamente in zona Parco geominerario ambientale e storico - Aree facenti parte dei Beni identitari ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli artt. 9, 57 e 58 delle N.T.A. del P.P.R.;

Ricade interamente in zona Sistemi a baie e promontori - Sistemi a baie e promontori, scogli e piccole isole, falesie e versanti costieri;

Ricade interamente in zona ART. 18 Legge 991/1952 - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 18 della L. n. 991/52;

- **Foglio 36, Mappale 1660:** Ricade parzialmente in zona C7 - Espansione e riqualificazione di borghi rurali e nuclei di accertamento residenziale in agro, disciplinata dall'art. 54 delle N.T.A. del P.d.F.;

Ricade parzialmente in zona F1 - Aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate, disciplinate dall'art. 62 delle N.T.A. del P.d.F.;

Ricade interamente in zona P.d.L. Pietra Bianca - Area sottoposta a P.d.L. - Aree sottoposte al piano di lottizzazione "Pietra Bianca" identificate come "Area sottoposta a PdL.";

Ricade interamente in zona Hg1 - Area a pericolosità geologica moderata;

Ricade interamente in zona Aree Vincolate Ex Art 136 L 1497 39 - Area di rispetto di 100 m sui Beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succo modo disciplinate dalle N.T.A. del P.P.R.;

Ricade interamente in zona Parco geominerario ambientale e storico - Aree facenti parte dei Beni identitari ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli artt. 9, 57 e 58 delle N.T.A. del P.P.R.;

Ricade interamente in zona Sistemi a baie e promontori - Sistemi a baie e promontori, scogli e piccole isole, falesie e versanti costieri;

Ricade interamente in zona ART. 18 Legge 991/1952 - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 18 della L. n. 991/52;

- **Foglio 36, Mappale 1661:** Ricade parzialmente in zona C7 - Espansione e riqualificazione di borghi rurali e nuclei di accertamento residenziale in agro, disciplinata dall'art. 54 delle N.T.A. del P.d.F.;

Ricade parzialmente in zona F1 - Aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate, disciplinate dall'art. 62 delle N.T.A. del P.d.F.;

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

Ricade interamente in zona P.d.L. Pietra Bianca - Area sottoposta a P.d.L. - Aree sottoposte al piano di lottizzazione "Pietra Bianca" identificate come "Area sottoposta a PdL.";

Ricade interamente in zona Hg1 - Area a pericolosità geologica moderata;

Ricade interamente in zona Aree Vincolate Ex Art 136 L 1497 39 - Area di rispetto di 100 m sui Beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succo modo disciplinate dalle N.T.A. del P.P.R.;

Ricade interamente in zona Parco geominerario ambientale e storico - Aree facenti parte dei Beni identitari ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli artt. 9, 57 e 58 delle N.T.A. del P.P.R.;

Ricade interamente in zona Sistemi a baie e promontori - Sistemi a baie e promontori, scogli e piccole isole, falesie e versanti costieri;

Ricade interamente in zona ART. 18 Legge 991/1952 - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 18 della L. n. 991/52;

NTA:

ART. 52 - ZONA C/5 – ESPANSIONE FENOMENI RESIDENZIALI IN PERMANENTI INTEGRATI CON INIZIATIVE TURISTICHE

a) ATTUAZIONE.

Piani Pluriennali di attuazione salvo le occasioni previste dall'art. 3 della L.R. 28.4.1978 n. 30.

Piani di lottizzazione convenzionata.

Concessioni singole rilasciate successivamente al convenzionamento dei Piani di lottizzazione.

b) DESTINAZIONE.

Esecuzione Immobiliare n° 285/2017 del R.G.E.

C.T.U. arch. Stefano Brandano

In dette zone possono essere realizzati insediamenti residenziali permanenti nelle percentuali stabilite dalle norme specifiche per singole zone, strutture di servizio e attrezzature di supporto all'attività turistica.

c) COMPENSORIO MINIMODEGLI INTEVENTI PREVENTIVI.

Lo studio dei piani di intervento preventivo va esteso ad ogni distinta zona C5 individuata dalla presente variante.

d) STANDARDS.

Gli spazi minimi da destinare alle attrezzature pubbliche dovranno essere dimensionati nelle seguenti percentuali:

- Area per l'istruzione	mq 5 per abitante (100 mc per abitante)
- Aree per attrezzature di interesse comune	mq 4 per abitante (100 mc per abitante)
- Aree per spazi pubblici attrezzati a parco o per il gioco o lo sport	mq 15 per abitante (100 mc per abitante)
- Aree per parcheggi	mq 5 per abitante (100 mc per abitante)

Tali percentuali potranno essere variate, sempre nel rispetto del 30 complessivo per provate esigenze di tutela ambientale e per soddisfare necessità contingenti.

e) DENSITÀ EDILIZIA.

La massima densità edilizia fondiaria consentita di 1,00 mc/mq.
La densità territoriale di zona è 0,65 mc/mq.

f) DENSITÀ EDILIZIA.

L'altezza massima degli edifici nelle zone C5 è di norma prevista in n. 7,50 con non più di due piani fuori terra. È consentita l'edificazione del terzo piano in complessi edilizi con cubatura superiore a mc. 1000 per esigenze di migliore articolazione delle masse volumetriche e per un'estensione massima pari al 20% della superficie coperta. Sono consentite altezze superiori a tre piani esclusivamente per strutture alberghiere o comunque previo studio planivolumetrico.

g) DISTANZE.

Gli edifici potranno essere costruiti in aderenza o al confine o ad una distanza di almeno metri 5,00 dallo stesso. In ogni caso le nuove costruzioni dovranno rispettare la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di m. 10,00.

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

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

h) TIPOLOGIA.

Le costruzioni devono rispettare la tradizionale tipologia edilizia degli insediamenti locali.

i) DISTANZA DALLE STRADE - NORME PARTICOLARI PER SINGOLE ZONE.

Per il centro di Abbiadori l'utilizzazione è subordinata alla redazione del piano particolareggiato.

Per i centri di Porto Cervo, Cala di Volpe, Razza di Juncu, dovrà avvenire rispettando le seguenti percentuali:

EDILIZIA RESIDENZIALE A CARATTERE DI BORGO.

CALA DI VOLPE	30% del volume
RAZZA DI JUNCU	60% del volume

EDILIZIA DI INTERESSE PUBBLICO PER COMPLESSI FUNZIONALI DI CARATTERE ALBERGHIERO O DIREZIONALE.

CALA DI VOLPE	70% del volume
RAZZA DI JUNCU	40% del volume

ART. 54 - ZONA C/7 – ESPANSIONE E RIQUALIFICAZIONE DI BORGHI RURALI E NUCLEI DI ACCENTRAMENTO RESIDENZIALI IN AGRO (Santa Teresina, Monti Canaglia, Pulicinu, Padula D'izzana, FARINA, Porto Pero)

a) ATTUAZIONE.

Piani Pluriennali di attuazione salvo le occasioni previste dall'art. 3 della L.R. 28.4.1978 n. 30. Piani di lottizzazione convenzionata. Concessioni singole rilasciate successivamente al convenzionamento dei Piani di lottizzazione.

b) DESTINAZIONE.

Dette zone sono destinate essenzialmente alla localizzazione di residenze stabili e delle attrezzature e servizi generali di supporto alle zone agro-turistiche. È vietato l'artigianato molesto e le attività non compatibili con la residenza.

c) COMPENSORIO MINIMO.

Unità di intervento da individuarsi con strumenti attuativi di piano particolareggiato.

d) STANDARDS.

Gli spazi minimi da destinare alle attrezzature pubbliche sono stabilite nella misura del 10% della superficie territoriale.

e) DENSITÀ EDILIZIA.

La massima densità edilizia fondiaria consentita è di 0,28 mc/mq. La densità territoriale di zona è di 0,22 mc/mq.

f) ALTEZZA.

L'altezza massima degli edifici in questa zona è prevista in mt 7,00 con non più di due piani fuori terra.

g) DISTANZE.

Gli edifici potranno essere costruiti in aderenza al confine o ad una distanza di almeno mt. 5,00 dallo stesso. In ogni caso le nuove costruzioni dovranno rispettare la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di ml. 10,00.

h) DISTANZE DALLE STRADE.

La viabilità interna della zona C/7 in sede di piani di attuazione, dovrà essere classificata per ordine di importanza prevedendo:

-Strade primarie:

quelle di collegamento della zona con centri abitati, frazioni, borgate, comuni, insediamenti turistici, insediamenti industriali o artigianali. In fregio a tali strade l'edificazione dovrà avvenire alle distanze previste dal D.M. 1.4.1968;

-Strade secondarie:

con viabilità principale di collegamento tra diverse zone del centro abitato. In fregio a tali strade l'edificazione dovrà avvenire alla distanza minima di mt. 6,00 per lato, a partire dal ciglio stradale o dal lato esterno del marciapiede e misurata in proiezione orizzontale;

-Strade terziarie:

di viabilità limitata alle sole esigenze di disimpegno di accesso ai lotti. In fregio a tali strade l'edificazione potrà avvenire sul filo del marciapiede ed in ogni caso ad una distanza minima di mt 6,00 dall'asse stradale.

i) TIPOLOGIA.

Tutte le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ristrutturazioni dovranno rispettare la tradizionale tipologia edilizia tipica delle zone.

l) NORME SPECIFICHE PER LA ZONA DI PADULA D'IZZANA.

In detta zona la densità territoriale e fondiaria possono essere elevate rispettivamente da 0,22 mc/mq. a 0,50 mc/mq e da 0,28 mc/mq a 0,63 mc/mq qualora l'attuazione avvenga con piano particolareggiato

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 un'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 TAR. nella sentenza e i parcheggi pubblici possono essere realizzati al di fuori della fascia di rispetto con ulteriore chiarimento, risultante dal testo dell'art. 62 comma 9 del R.E. approvato dalla Regione, nella parte non interessata dal ricorso al TAR 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 purché 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 F/1. deve essere destinato a spazi per attrezzature di interesse comune, per parcheggi, per verde ambientale, per verde attrezzato a parco, gioco e sport.

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

e) DENSITÀ 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 sopravveniente 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, purché 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 de, presente regolamento.

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.

Si allegano Certificati di destinazione urbanistica.

RISPOSTA A QUESITO 6

Trattasi di terreni inediticati.

RISPOSTA A QUESITO 7

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

RISPOSTA A QUESITO 8

Il beni pignorati non fanno parte di condomini o consorzi, pertanto non sussistono spese fisse di gestione e manutenzione.

RISPOSTA A QUESITO 9

Il bene pignorato può essere venduto in unico lotto.

RISPOSTA A QUESITO 10

Gli immobili in oggetto sono pignorati per l'intera quota.

RISPOSTA A QUESITO 11

Il compendio immobiliare ascritto alla procedura è nel pieno possesso della parte esecutata, in occasione del sopralluogo era libero da persone e cose.

RISPOSTA A QUESITO 12

Il ascritto alla procedura non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

RISPOSTA A QUESITO 13

Sul compendio immobiliare in oggetto non vi è l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non vi è esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù

pubbliche) o usi civici. Si precisa che queste porzioni di territorio ricadono all'interno dell'Ambito 17 di paesaggio costiero regolato dalla L.R. n. 8 del 25.11.2004 e dalle norme tecniche di attuazione del P.P.R. (Piano Paesaggistico Regionale) approvato D.G.R. n. 36/7 del 05/09/2006.

Nel Piano Paesaggistico Regionale i lotti di terreno ricadono nel Foglio 428, Sez. II.

RISPOSTA A QUESITO 14

Al fine di fornire una corretta valutazione con l'indicazione "del più probabile valore di mercato", lo scrivente C.T.U. ritiene che, in questo caso, il metodo estimativo più idoneo sia il procedimento comparativo con beni analoghi appartenenti al mercato della Costa Smeralda con simili caratteristiche di localizzazione e funzionali. Per quanto concerne la valutazione dei terreni non si è preso in considerazione, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

Il mercato, nelle zone prossime all'ubicazione del compendio in esame, offre, appunto, immobili comparabili, anche se in questo caso la valutazione è complicata dalla situazione urbanistica congelata, ovvero da una lottizzazione non attiva, e da un Piano Urbanistico Comunale non ancora approvato.

Tramite indagine conoscitiva rilevata da: inserzioni di Agenzie immobiliari e di privati sul WEB; agenzie immobiliari attive nella zona di Arzachena, Palau, Olbia, Tempio; mediatori, colleghi liberi professionisti e imprese e, verificata nella *banca dati quotazioni immobiliari* dell'Agenzia del Territorio, è emerso che un'eventuale compravendita possa avvenire a corpo.

I lotti fanno parte della Piano particolareggiato di Farina che risulta tutt'ora in fase di incerta definizione e perciò, allo stato attuale non hanno potenzialità edificatoria ma hanno caratteristiche che, previo convenzionamento del Piano di lottizzazione, li renderebbero appetibili sul mercato immobiliare: vicinanza al centro mondano di Porto Cervo, posizione panoramica con affaccio verso la baia di Cala di Volpe, la vicinanza alle spiagge di Capriccioli, di Liscia Ruja del Piccolo Romazzino solo per citarne alcune, possibilità di progettare ampie area cortilive che ne garantirebbero la massima privacy.

La massima capacità edilizia fondiaria consentita è di 0.28 mc/mq, ovvero un volume potenziali pari a: $7.551,00 \text{ mq} \times 0.28 \text{ mc/mq} = 2.114,28 \text{ MC}$. Dati da considerare al lordo di standars da cedere al Comune, che scenderebbe pertanto a 0.22 mc/mq (indice territoriale).

La Lottizzazione prevedeva la formazione di 4 lotti di circa 1500 mq ciascuno.

La compravendita dei terreni oggetto di disamina, se valutata allo stato di fatto deprezzerebbe oltremodo una porzione di territorio con indubbio richiamo di investitori anche internazionali, pertanto andrebbe considerata in previsione di una definizione urbanistica futura.

Per quanto sopra relazionato e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si propone la vendita in un unico lotto **a corpo** per evitare ulteriore deprezzamento dei singoli mappali, ovvero:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di terreni, distinti al NCT al F. 36,
Mappali 1654, 778, 488, 1624, 1625, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1660, 1661
Superficie complessiva MQ 7.551,00

V= € 600.000,00

Diconsi EURO SEICENTOMILA/00

La relazione si completa dei seguenti allegati:

- ALL. 1 - ATTI PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO
- ALL. 2 - ATTI PRESSO U. T. DEL COMUNE DI ARZACHENA
- ALL. 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL. 4 - VERBALE DI SOPRALLUOGO E DOCUMENTAZIONE VARIA

Si resta a disposizione del Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti.

Tempio Pausania, 31.03.2022

Il C.T.U.

Arch. Stefano Brandano

