



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## NUOVO RITO FALLIMENTARE

# 177/2018

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT.SSA GIULIA CALIARI

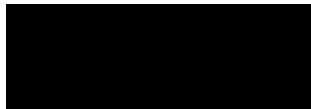
CURATORE:

DOTT. MARCO VIGNA TAGLIANTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/03/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**ANNALISA CAIRO**

CF:CRANLS58B54F704U

con studio in VILLASANTA (MB) VIA MOSE BIANCHI 3

telefono: 0392325209

email: [annalisa.cairo@gmail.com](mailto:annalisa.cairo@gmail.com)

PEC: [annalisa.cairo@archiworldpec.it](mailto:annalisa.cairo@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 177/2018

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**ex area campeggio** a SANTA TERESA GALLURA, frazione Località Porto Pozzo, della superficie commerciale di **42.161,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'area di cui trattasi, di superficie pari a circa mq. 42.161, è situata in località Porto Pozzo, frazione del comune di Santa Teresa di Gallura, Provincia di Olbia-Tempio, a nord est della Sardegna. Il fondo, già in uso quale "campeggio", si trova in un'insenatura naturale tra le più ampie della costa, di fronte all'isola di Coluccia e della costa di Conca Verde e Valle dell'Erica e si affaccia direttamente sulla costa, immediatamente a est dell'abitato, in corrispondenza della foce a mare del Riu Lu Banconi. Il sito rileva una invidiabile ubicazione, ideale per funzioni inerenti attività estive, anche di ricovero barche ovvero centro kitesurf, vela e canoa, equitazione, ecc., oltre a quanto eventualmente ammesso dai Piani Territoriali, quali:

- Usi consentiti: opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica; interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico; interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o preminente interesse pubblico, quali: opere stradali, tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.
- Uso ricreativo culturale: opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione e alle attività sportive; strutture leggere per le funzioni spogliatoio, di ristoro, di ricovero attrezzature da spiaggia e nautiche, posti pronto soccorso e servizi igienici.
- Uso tecnologico: opere antincendio e protezione civile; acquedotti; reti elettriche telefoniche, cabine; .
- Uso insediativo: opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto con il contesto paesistico-ambientale.

L'area, la cui quasi totalità risulta classificata dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), rileva come, in occasione degli eventi di piena significativi del Riu Lu Banconi, il deflusso delle portate non avvenga esclusivamente nel tratto di canale che attraversa il fondo, ma si distribuisce a ovest rispetto al corso d'acqua, andando ad interessare la vallata ivi presente. Viene segnalato come "*Gli interventi di difesa idraulica che consentano un declassamento della pericolosità dell'area comporterebbero la realizzazione di importanti opere nelle aree a monte del fondo e dovrebbero prevedere la realizzazione delle importanti arginature che formalizzano l'antico tracciato dell'alveo ed eventualmente una vasca di laminazione che sfrutti la morfologia della vallata. Tali interventi, in ragione degli ingenti costi di investimento, oltre alla necessità di operare espropri e/o occupazioni di aree di differenti proprietà, non potranno che essere di iniziativa pubblica*" (doc. Ricorso TAR).

Si precisa che il perimetro di monte dell'area di campeggio (lato sud-ovest) è caratterizzato dalla presenza di un fosso con funzione di scolmatore di eventuale piena, raccogliendo le acque del Riu Lu Banconi; tra il fosso e l'area libera è presente un'arginatura in terra con piante d'alto fusto che esercita una funzione di protezione verso eventuali allagamenti della vallata a monte. Si precisa che gli eventuali aspetti critici in termini di pericolosità idraulica così come definita dal PAI (note di seguito riportate) vengono imputati alla insufficienza idraulica delle sezioni che caratterizzano il tratto terminale dell'alveo e alla ridotta pendenza del fondo.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 6-112-131 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/8, rendita 11.640,12 Euro, indirizzo catastale: CAMPING ARCOBALENO PORTO POZZO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp.li 405,512, 378,460, 459, 450,449, 56, strada da cui si accede. Con interposto corso del Rio Lu Banconi. Fatte salve omissioni e come meglio rappresentato in elaborato che si allega.

Il terreno presenta una forma irregolare

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>42.161,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 803.220,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 722.898,00</b>
Data della valutazione:	<b>30/03/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione Urbanistica, stipulata il 30/03/2023 , registrata il 30/03/2023 a Tempio Pausania ai nn. 1522 vol 174, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da convenzione - vincoli di destinazione ed edilizi relativi al fondo.

Atto non reperito

servitù di passaggio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da servitù di passo pedonale e carraio sulla striscia di terreno al mapp 5 - 4 per l'accesso al terreno dalla strada statale.

Come in atto a rep 8076/648 Notaio Silvia D'Alonzo

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 22/02/2012 a firma di Equitalia Nord spa ai nn. 1155/6812 di repertorio, iscritta il 02/03/2012 a Sassari ai nn. 2295/226, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €1.892.554,52.

Importo capitale: €946.277,26.

La formalità è riferita solamente a 1/1 di proprietà sui beni oggetto di perizia

ipoteca **legale**, stipulata il 02/04/2015 a firma di Equitalia Nord spa ai nn. 6378/6815 di repertorio, iscritta il 03/04/2015 a Sassari - Tempio Pausania ai nn. 2200/383, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €536.610,46.

Importo capitale: €268.305,23.

La formalità è riferita solamente a 1/1 di proprietà sui beni oggetto di perizia

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 15/10/2018 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 181 di repertorio, trascritta il 18/04/2019 a SASSARI - Tempio Pausania ai nn. 3717/2511, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a 1/1 di proprietà dei beni oggetto di perizia

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Costituzione di vincolo, stipulata il 28/05/1980 ai nn. 8462 di repertorio, trascritta il 11/07/1980 a SASSARI - Tempio Pausania ai nn. 3145/2675, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Atto di costituzione di Vincolo con il quale la ██████████ a non cedere gli immobile le attrezzature per le quali è stato concesso il contributo senza avere ottenuto il preventivo benestare, rogato da Notaio D'Alonzo Silvia il 28/05/1980, rep 8462.

Atto non reperito.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che il fondo di proprietà della società fallita non corrisponde all'effettiva area attualmente utilizzata ad uso Campeggio, in quanto la medesima esubera, per estensione, la superficie di proprietà. Si precisa altresì che in rappresentazione catastale, tra i mappali 6 e 112 risulta interposta area di proprietà demaniale, questa costituita dal vecchio corso del Rio Lu Banconi, il tutto come meglio rappresentato in elaborato grafico allegato alla presente perizia; lo stesso risulta ora deviato in un percorso differente ma sempre all'interno del perimetro dei beni oggetto della presente vendita, il tutto come meglio riscontrabile nella documentazione che pure si allega.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 01/04/1980), con atto stipulato il 01/04/1980 a firma di Notaio Silvia D'Alonzo ai nn. 8075 di repertorio,

trascritto il 02/05/1980 a Sassari - Tempio Pausania ai nn. 1953/1698.  
Intera proprietà per quota di 1/1

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000 ( fino al 02/05/1980)

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PUC - Piano Urbanistico Comunale , in forza di delibera approvato definitivamente con le deliberazioni del Consiglio Comunale n°40 del 19/06/2000 e n°52 del 26/09/2000 Pubblicate nel BURAS del 05/07/2001, l'immobile ricade in zona i terreni così come in premessa identificati, sono classificati nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente, - approvato definitivamente con le deliberazioni del Consiglio Comunale n°40 del 19/06/2000 e n°52 del 26/09/2000 Pubblicate nel BURAS de. Norme tecniche di attuazione ed indici:

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

- I terreni distinti al Foglio 24 mappali: 6-112-131, ricadono in Sottozona F6. 1, "Camping Arcobaleno". Sottozona F6.1 - "Camping Arcobaleno"

Tale sottozona ricomprende un campeggio esistente. I tematismi riportano ipotesi di rischio di esondazione rendendo incompatibile la struttura esistente con le condizioni intrinseche dell'ambito. TI permanere dell'attuale insediamento è vincolato all'effettuazione di uno studio di microambito che ne giustifichi la compatibilità. Preliminarmente all'attuazione delle previsioni contenute nelle presenti norme, dovrà essere predisposto un ristudio dell'intera sottozona che preveda : la riqualificazione ambientale dell'ambito attraverso una ricostituzione del patrimonio vegetale con essenze coerenti con le preesistenze autoctone. Nell'area classificata come "1 " nel vigente P.U.C. sono consentiti i seguenti usi: A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica ;

A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene ;

A.h - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali'

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.

A.I - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico, quali: a) opere stradali; b) opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio ; c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale; d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

Uso ricreativo culturale

B.a - Opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici. Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile ;

D.d - acquedotti;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Usò insediativo

L.a - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale. Qualunque intervento consentito nel patrimonio edilizio esistente all'interno del sottoambito in esame, dovrà essere preceduto dalla predisposizione di uno studio esteso all'intera area, studio che preveda l'attuazione dei seguenti indirizzi:

a) sistemazione e razionalizzazione dell'asse viario centrale attraverso : regolarizzazione e geometrizzazione dello stesso con larghezza carrabile non superiore a mt. 6 con marciapiedi ai lati di larghezza pari a 1.5 mt. per lato; pavimentazione delle carreggiate in terra battuta e stabilizzata (eventuale aggiunta di materiali tipo 'Glorit', che vengono aggiunti in soluzione liquida con i primi 15 cm di terreno che ne risulta consolidato senza che ne sia compromessa la funzione drenante), può essere, eventualmente, come sovrastruttura, essere utilizzato strato compatto di ghiaia o pietrisco dello spessore di 10-20 cm posato a sostituzione della cotica organica superficiale ; cordone di pietra e pavimentazione dei marciapiedi da realizzare con l'utilizzo di materiali lapidei della tradizione (acciottolato di fiume o tozzetti in granito sbizzato) ; realizzazione di schermature di verde con essenze autoctone ; realizzazione del sistema terminale di inversione di marcia ;

b) sistemazione dei vialetti di accesso alle singole unità, dall'asse centrale, con larghezza non superiore a mt. 3 in terra stabilizzata o al più con strato superiore di pietrisco come dianzi specificato;

c) smaltimento delle acque meteoriche nel verde di competenza evitando ruscellamenti e quindi fenomeni erosivi ; d) sistemazione degli allacci fognari alla rete comunale.

La realizzazione di qualunque volumetria è però subordinata alla predisposizione di un piano di assetto dell'area indicante : ubicazione di parcheggi di uso pubblici in ragione di 40 mq ogni 100 mq di superficie commerciale o di ristoro, aperta al pubblico ; indicazione, con progetti esecutivi, delle reti infrastrutturali prevedendo l'allaccio, ove sono esistenti, alla reti pubbliche ; - stipula con il Comune di apposita convenzione con relativa fidejussione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione eventualmente mancanti o carenti. Previa predisposizione di piano attuativo (P.d.L.) esteso all'intera subzona, effettuate le indagini di compatibilità di cui ai punti precedenti, è consentita la realizzazione di interventi di supporto alla balneazione, strutture leggere con funzioni di spogliatoio, etc., servizi igienici (punto "Ba" degli usi compatibili in zona "1"), per una volumetria massima di 2.500 mc.

Parametri di intervento :

- Dc distacco confini 5.00 mt.

- De ( distacco edifici) 10.00 mt.

- Hmax (altezza massima edifici) 5.00 mt.

Dovrà essere assicurata una percentuale di standards pubblici pari al 30% della superficie territoriale, la collocazione preferenziale delle cessioni e quindi il posizionamento delle superfici di standards potrà subire, in fase di redazione di P.d.L., modifiche in relazione a motivazioni di ordine paesistico e funzionale in virtù di esigenze di pianificazione esecutiva (P.d.L.). Dovrà essere inoltre assicurata una superficie per verde privato in ragione del 20% della superficie territoriale.

Nel piano urbanistico comunale in adeguamento al piano paesaggistico regionale ed al piano stralcio per l'assetto idrogeologico P.A.I., i terreni di cui al foglio 24, mappali: 6-112-131, ricadono in zona F3.3. Si informa inoltre che i terreni di cui al foglio 24 mappali: 6-112-131, ricadono in zona Hi 4 "zona a pericolosità idraulica - MOLTO ELEVATA-, nel piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.), pertanto qualsiasi intervento è subordinato al rispetto delle norme vigenti. Le norme tecniche ed i parametri urbanistici della zona FJ.3, sono riportati nell'allegato A al CDU (in allegato alla presente perizia): Precisazione: sull'area oggetto della richiesta devono comunque essere osservate tutte le prescrizioni non espressamente sopra richiamate, derivanti dall'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione vigente, del R.E., nonché tutte le disposizioni di Legge.

Il titolo è riferito solamente al art. 134 - sottozona F3.3 - Camping Arcobaleno. Si informa che con deliberazione del Consiglio Comunale n°33 del 27/11/2014 è stato adottato l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale e con delibera n. 73 del 29/12/2015 sono state esaminate le osservazioni. Con deliberazione del consiglio comunale n. 1 del 21/01/2020, è stato approvato in via definitiva l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al P.P.R. ed al P.A.I .. Ad oggi il piano non è ancora

efficace, in quanto sta percorrendo l'iter burocratico con la supervisione agli altri enti preposti all'approvazione. Sebbene il Comune ha provveduto all'approvazione del nuovo PUC con deliberazione CC n. 1 del 21.01.2020, le misure di salvaguardia del PUC adottato con deliberazione del CC n. 33 del 27.11.2014, risultano al momento decadute e non vengono considerate fino alla loro efficacia con l'approvazione della Regione Autonoma della Sardegna (R.A.S.) ed alla pubblicazione sul BURAS.

PUC - Piano Urbanistico Comunale, in forza di delibera approvato definitivamente con le deliberazioni del Consiglio Comunale n°40 del 19/06/2000 e n°52 del 26/09/2000 Pubblicate nel BURAS del 05/07/2001, l'immobile ricade in zona Art. 188. Disciplina delle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (Hi 4).

Norme tecniche di attuazione ed indici: Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 241, in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali individuati dal P.A.I., dal programma triennale di attuazione o dalle competenti Autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal P.A.I. - nonché dallo studio dei bacini minori allegato, nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente: a. le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;

b. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;

c. le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 14.04.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;

d. le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;

e. le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.

f. nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 17 sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologicageotecnica

In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

a. la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;

b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;

c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;

d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;

e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;

f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;

g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di

beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;

h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29/09/1998;

i. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;

l. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;

m. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

a. gli interventi di manutenzione ordinaria;

b. gli interventi di manutenzione straordinaria;

c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;

d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;

e. gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;

f. la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000; 24 giugno 2003 P.A.I. Sardegna 32;

g. le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili;

h. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;

i. i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;

l. nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.

Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque è sempre vietato realizzare:

a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;

b. protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;

c. cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;

d. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti; e. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;

f. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del Decreto Legislativo 17/08/1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";

g. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.

Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere d., e., f., g., esistenti alla data di



approvazione del P.A.I., sono ammessi:

- a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
- b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;
- c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 2218;
- d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui al citato art. 22.

Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 delle N.T.A. del P.A.I.:

- a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma I, fatta eccezione per quelli di cui alla lettera e.;
- b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., d., e., h., i., I.;
- c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere b., e., f., g., h., i., I.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che i beni oggetto della presente perizia differiscono rispetto allo stato rilevabile dalla documentazione catastale, sia per quanto ad superficie, sia per quanto ai confini: come da documentazione che si allega, il fondo è attraversato da corso d'acqua che individua un percorso non conforme alla rappresentazione catastale.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la porzione ad uso reception risulta parzialmente edificata su sedime demaniale

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: ricompresi nella stima finale

- adeguamento mappe catastali con modifica dei confini dell'area di sedime ovvero demolizione della porzione edificata su proprietà demaniale

Sono state rilevate le seguenti difformità: la attuale destinazione d'uso del lotto non consente il mantenimento della struttura ricettiva, fatto salvo il preliminare adeguamento dell'intera area secondo le prescrizioni di Piano del Territorio; si ritiene di applicare congrua decurtazione al valore finale, come di seguito meglio esposto, in considerazione della necessità di demolizione dei fabbricati accessori e di servizio attualmente in loco

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: decurtazione come meglio esposta

- il valore di adeguamento è da intendersi ricompreso nella stima finale

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata rispondenza in mappa dello stato di fatto (erronea individuazione del percorso del Torrente Lu Banconi, edificazione di fabbricato su sedime demaniale, ecc.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile solo a seguito di precise disposizioni/autorizzazioni del Demanio**.

Costi di regolarizzazione (da accertare a seguito di quanto sopra) - si ipotizza:

- aggiornamento cartografico e catastale (TIPO MAPPALE, aggiornamento DOCFA, ecc.): €5.000,00

Questa situazione è riferita solamente a mappali 6, 112 e 131

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non conforme per destinazione d'uso, fatto salvo adeguamento, come da disposizioni Piani Territoriali  
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SANTA TERESA GALLURA LOCALITÀ PORTO POZZO

## CAMPEGGIO

DI CUI AL PUNTO A

**ex area campeggio** a SANTA TERESA GALLURA, frazione Località Porto Pozzo, della superficie commerciale di **42.161,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'area di cui trattasi, di superficie pari a circa mq. 42.161, è situata in località Porto Pozzo, frazione del comune di Santa Teresa di Gallura, Provincia di Olbia-Tempio, a nord est della Sardegna. Il fondo, già in uso quale "campeggio", si trova in un'insenatura naturale tra le più ampie della costa, di fronte all'isola di Coluccia e della costa di Conca Verde e Valle dell'Erica e si affaccia direttamente sulla costa, immediatamente a est dell'abitato, in corrispondenza della foce a mare del Riu Lu Banconi. Il sito rileva una invidiabile ubicazione, ideale per funzioni inerenti attività estive, anche di ricovero barche ovvero centro kitesurf, vela e canoa, equitazione, ecc., oltre a quanto eventualmente ammesso dai Piani Territoriali, quali:

- Usi consentiti: opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica; interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico; interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o preminente interesse pubblico, quali: opere stradali, tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.
- Uso ricreativo culturale: opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione e alle attività sportive; strutture leggere per le funzioni spogliatoio, di ristoro, di ricovero attrezzature da spiaggia e nautiche, posti pronto soccorso e servizi igienici.
- Uso tecnologico: opere antincendio e protezione civile; acquedotti; reti elettriche telefoniche, cabine; .
- Uso insediativo: opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto con il contesto paesistico-ambientale.

L'area, la cui quasi totalità risulta classificata dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), rileva come, in occasione degli eventi di piena significativi del Riu Lu Banconi, il deflusso delle portate non avvenga esclusivamente nel tratto di canale che attraversa il fondo, ma si distribuisce a ovest rispetto al corso d'acqua, andando ad interessare la vallata ivi presente. Viene segnalato come *“Gli interventi di difesa idraulica che consentano un declassamento della pericolosità dell'area comporterebbero la realizzazione di importanti opere nelle aree a monte del fondo e dovrebbero prevedere la realizzazione delle importanti arginature che formalizzino l'antico tracciato dell'alveo ed eventualmente una vasca di laminazione che sfrutti la morfologia della vallata. Tali interventi, in ragione degli ingenti costi di investimento, oltre alla necessità di operare espropri e/o occupazioni di aree di differenti proprietà, non potranno che essere di iniziativa pubblica”* (doc. Ricorso TAR).

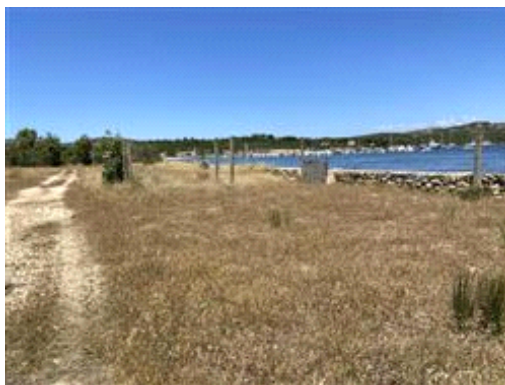
Si precisa che il perimetro di monte dell'area di campeggio (lato sud-ovest) è caratterizzato dalla

presenza di un fosso con funzione di scolmatore di eventuale piena, raccogliendo le acque del Rio Lu Banconi; tra il fosso e l'area libera è presente un'arginatura in terra con piante d'alto fusto che esercita una funzione di protezione verso eventuali allagamenti della vallata a monte. Si precisa che gli eventuali aspetti critici in termini di pericolosità idraulica così come definita dal PAI (note di seguito riportate) vengono imputati alla insufficienza idraulica delle sezioni che caratterizzano il tratto terminale dell'alveo e alla ridotta pendenza del fondo.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 6-112-131 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/8, rendita 11.640,12 Euro, indirizzo catastale: CAMPING ARCOBALENO PORTO POZZO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp.li 405,512, 378,460, 459, 450,449, 56, strada da cui si accede. Con interposto corso del Rio Lu Banconi. Fatte salve omissioni e come meglio rappresentato in elaborato che si allega.

Il terreno presenta una forma irregolare



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area soggetta a vincoli e prescrizioni, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Santa Teresa di Gallura, Olbia (cinquanta km)).

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

eccellente 

panoramicità:

eccellente 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il mantenimento dell'eventuale attuale destinazione a Campeggio è vincolata dall'attuazione di una serie di interventi di messa in sicurezza; preliminarmente all'attuazione delle norme prescrittive di Piano Territoriale dovranno essere predisposti studi sull'intera zona che prevedano, tra l'altro, la riqualificazione ambientale attraverso una ricostituzione del patrimonio vegetale con essenze coerenti con le preesistenze autoctone.

Usi consentiti: opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica; interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico; interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o preminente interesse pubblico, quali: opere stradali, tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Uso ricreativo culturale: opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione e alle attività sportive; strutture leggere per le funzioni spogliatoio, di ristoro, di ricovero attrezzature da spiaggia e nautiche, posti pronto soccorso e servizi igienici.

Uso tecnologico: opere antincendio e protezione civile; acquedotti; reti elettriche telefoniche, cabine; .

uso insediativo: opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto con il contesto paesistico-ambientale.







CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno con accesso al mare	42.161,00	x	100 %	=	42.161,00
<b>Totale:</b>	<b>42.161,00</b>				<b>42.161,00</b>



mapa catastale con individuazione proprietà



area di proprietà - superficie occupata da ex Camping

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/09/2020

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 25/2011

Descrizione: Terreno agricolo sulla costa di mq. 2240., 16

Indirizzo: Localita' Trinita' D'agultu E Vignola, snc Santa Teresa Gallura, OT

Superfici principali e secondarie: 2240

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.500,00 pari a 32,37 Euro/mq

Valore Ctu: 22.400,00 pari a: 10,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 18.150,00 pari a: 8,10 Euro/mq

Distanza: 343.00 m

Numero Tentativi: 4

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/11/2022  
 Descrizione: TERRENO DI 12 ETTARI VISTA MARE  
 Indirizzo: San Pasquale (poco distante da Porto Pozzo)  
 Superfici principali e secondarie: 120000  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 650.000,00 pari a 5,42 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 30/03/2023  
 Descrizione: terreno agricolo - Il terreno di 15 ettari è già frazionato, è possibile realizzare unità abitative singole - gli allacci (enel ecc.) per le costruzioni sono già al confine del terreno. Vendita in blocco a 300.000 euro o lotti di 4 ettari  
 Indirizzo: Porto Pozzo  
 Superfici principali e secondarie: 150000  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 300.000,00 pari a 2,00 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

CREA (30/03/2023)  
 Valore minimo: 6,60  
 Valore massimo: 18,30  
 Note: valore per ettaro

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che i beni oggetto della presente perizia differiscono rispetto allo stato rilevabile dalla documentazione catastale, sia per quanto ad superficie, sia per quanto ai confini: come da documentazione che si allega, il fondo è attraversato da corso d'acqua che individua un percorso non conforme alla rappresentazione catastale. La stima di seguito riportata è stata attuata tenendo conto delle superfici catastali, come riportate in visure aggiornate.

Si ritiene pertanto equo utilizzare il metodo di stima Sintetico/Comparativo per il terreno, sulla base della reale consistenza vendibile del bene in esame, con riferimento ai prezzi desunti dalle indagini di mercato su Agenzie Immobiliari operanti nel settore per compravendite analoghe, per terreni la cui capacità edificatoria è pressoché nulla/limitata ovvero assoggettata a particolari prescrizioni, quale quella in esame.

Per determinare il valore del bene oggetto sono state utilizzate le quotazioni CREA (Consiglio per la ricerca in Agricoltura e analisi economia Agraria) e sono state effettuate indagini di mercato assumendo le informazioni sulle quotazioni del mercato immobiliare corrente nella relativa località. I valori desunti hanno tenuto conto delle peculiarità di grande pregio dell'area in questione, portando a determinare la stima unitaria di seguito meglio riportata.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 42.161,00 x 20,00 = **843.220,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 843.220,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 843.220,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per i beni di cui è perizia si sono considerate, le limitazioni dovute:

- ai vincoli paesaggistici di legge imposti;
- alle limitazioni derivanti dall'attuazione del P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) meglio indicato al punto "Situazione Urbanistica".

Si ritiene pertanto equo utilizzare il metodo di stima Sintetico/Comparativo per il terreno, sulla base della reale consistenza vendibile del bene in esame, con riferimento ai prezzi desunti dalle indagini di mercato, da indagini di mercato su Agenzie Immobiliari operanti nel settore per compravendite analoghe, per terreni la cui capacità edificatoria è pressoché nulla/limitata ovvero assoggettata a particolari prescrizioni, quale quella in esame.

Per determinare il valore del bene oggetto sono state utilizzate le quotazioni CREA e sono state effettuate indagini di mercato assunto le informazioni sulle quotazioni correnti nella relativa località. Sono stati desunti i valori che hanno quindi portato a determinare la stima unitaria di seguito meglio riportata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sassari, conservatoria dei registri immobiliari di Sassari - Tempio Pausania, ufficio tecnico di Santa Teresa di Gallura, agenzie: locali

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	campeggio	42.161,00	0,00	843.220,00	843.220,00
				<b>843.220,00 €</b>	<b>843.220,00 €</b>

#### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
opere di demolizione/adeguamento strutture edilizie esistenti	-30.000,00
<b>30.000,00 €</b>	

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*



I beni risultano facilmente frazionabili in porzioni di minor consistenza; allo stato, dato atto della particolare situazione di fatto, nonché della specifica attuale non efficacia del Piano Urbanistico Comunale al P.P.R. ed al P.A.I. (è in corso l'iter burocratico con la supervisione di altri enti preposti all'approvazione), si ritiene non opportuno procedere con eventuale frazionamento.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 10.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 803.220,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 80.322,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 722.898,00

data 30/03/2023

il tecnico incaricato  
ANNALISA CAIRO