

**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**

**Ufficio esecuzioni immobiliari**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**INTEGRAZIONE PERIZIA**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 156/2013**

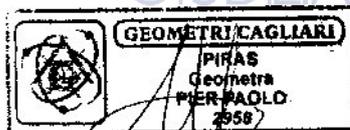
**CREDITORE PROCEDENTE:** Banco di Sardegna SPA

**DEBITORE:** xxxxxxxxxx

**Giudice dell'esecuzione:**

Dott. Enzo Luchi

Il CTU  
geom. Pier Paolo Piras



Geometra Pier Paolo Piras

Via Alghero n. 94 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Tel. +39 347 3041346 – e-mail: [pierpaolopiras@virgilio.it](mailto:pierpaolopiras@virgilio.it) – pec: [pierpaolo.piras2@geopec.it](mailto:pierpaolo.piras2@geopec.it)

Pag. 1/4

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



*“Determinazione del valore commerciale dell’area edificabile con sovrastante complesso immobiliare in corso di costruzione ubicato nel Comune di Iglesias (CA), Loc. “Saramau”, prolungamento via Marghine sn, lottizzazione “Quiete Verde” lotto n. 26, costituito da n. 2 corpi di fabbrica con entrambi n. 2 piani fuori terra, suddiviso in n. 15 unità, strutturate come civile abitazione, oltre a n. 4 garage; edificato su lotto di terreno oggetto dell’esecuzione, distinto al Catasto Terreni, foglio 404 mappale 2197 (ex 1486 e 1505).*

*Attualmente censito al Catasto Fabbricati, sezione D foglio 4 mappale 2197 categoria F/3.”*

Il sottoscritto Piras Pier Paolo, nato a Quartu Sant’Elena il 02/09/1972, codice fiscale PRSPPL72P02H118L, iscritto all’Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Cagliari, al n. 2958, residente in Quartu Sant’Elena nella Via Alghero n. 94, incaricato in data 26/05/2016 dal Giudice dell’Esecuzione Immobiliare del Tribunale Ordinario di Cagliari, Dott. Enzo Luchi, ad evasione dell’incarico in data **25/10/2016** provvedeva al deposito dell’elaborato contenente gli esisti dell’attività svolta.

**Con successivo provvedimento del 27/10/2016, in sede d’udienza si disponeva che, “il CTU quantifichi le spese necessarie per la sanatoria del complesso”.**

Pertanto, dalle analisi svolte, è stato possibile fornire risposta al quesito suindicato, con la presente relazione di consulenza tecnica.

### **PREMESSA**

Analizzata la documentazione, per il caso in questione si esclude la possibilità della riapertura dei termini dei “condoni edilizi” Leggi del 1985, 1994 e 2003, in quanto le ragioni del credito sono successive alle scadenze previste dal condono che si potrebbe sfruttare.

Mettendo in evidenza, che il lotto in questione ricade in zona urbanistica omogenea “C” di espansione residenziale e che in data 17/08/1988 era stata stipulata convenzione con l’amministrazione comunale che prevedeva per il rilascio della Concessione Edilizia l’esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, verificata la mancata esecuzione delle opere oggetto della convenzione e vista l’impossibilità che il progetto originario trovi attuazione se non con una variante, che metta ordine rispetto alle modifiche di fatto introdotte in corso di realizzazione ed ai superiori vincoli sopraggiunti; si procede nella parte successiva alla

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Geometra Pier Paolo Piras

Via Alghero n. 94 – 09045 Quartu Sant’Elena (CA)

Tel. +39 347 3041346 – e-mail: [pierpaolopiras@virgilio.it](mailto:pierpaolopiras@virgilio.it) – pec: [pierpaolo.piras2@geopec.it](mailto:pierpaolo.piras2@geopec.it)

Pag. 2/4



valutazione di massima dell'incidenza dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, oltre agli altri oneri, mediante l'utilizzo, come termine di raffronto, di quelli dovuti per l'edificazione in zona urbanistica "B1" (zona di completamento con opere di urbanizzazione già realizzate) dello stesso Comune, parametrati ai dati relativi al lotto oggetto di esecuzione, in assenza di concrete ipotesi di variante, derivanti dall'accordo dei proprietari dei singoli lotti, parte della maggior lottizzazione.

### ONERI CONCESSORI E TECNICI

Il Certificato di destinazione urbanistica n. 89/2016 (allegato n. 6 alla CTU del 25/10/2016) definisce lo stato urbanistico del bene, indicando l'edificazione, come possibile solo dopo l'approvazione di un piano di lottizzazione, conseguente convenzione e successivo piano attuativo; evidenziando che nello stesso, i mappali oggetto di esecuzione ricadono nel Piano Particolareggiato denominato "Quiete Verde", anche se a tutt'oggi con titoli edilizi scaduti.

Ad ogni buon conto, per determinare i costi per le opere di urbanizzazione da dover supportare, anche in riferimento, a possibili richieste, da parte di imprenditori interessati all'acquisizione del complesso immobiliare, nell'ipotesi di un futuro ottenimento di idonei titoli abilitativi, si procede di seguito, ad una valutazione dei costi di urbanizzazione, stimati utilizzando come parametro gli oneri concessori dovuti per l'edificazione in zone già urbanizzate, al netto di eventuali sanzioni e oblazioni:

- 1) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione, oneri delibera n. 253/82 relativa alle cessioni all'amministrazione comunale e diritti di segreteria, al lordo di eventuali agevolazioni; ipotizzati come zona "B1" e parametrati alla volumetria attualmente esistente;

Euro 146.066,04

- 2) Oneri tecnici calcolati con riferimento al D.M. 31/10/2013 n. 143;

Euro 126.470,14

**SOMMANO Euro 272.536,18**



**CONSIDERAZIONI FINALI**

L'impossibilità di completare l'iter, che permetta la regolarizzazione ed il completamento delle strutture presenti sul lotto, determinato dall'assenza di un legittimo piano di lottizzazione, della convenzione con il Comune e del piano attuativo, comporterà, in ultima analisi, la demolizione dei manufatti esistenti ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Valutate le lavorazioni, con il metodo di comparazione dei prezzi medi praticati, parametrato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso immobiliare, derivano i seguenti oneri:

- 1) Demolizione completa dei manufatti esistenti sia fuori che entro fuori terra, eseguita con mezzi meccanici, compresi trasporti e smaltimento, in impianto trattamenti rifiuti autorizzato dei materiali di risulta, valutato a corpo;
 

Euro 90.460,00
- 2) Ripristino della superficie dell'intero lotto, comprendente la fornitura della terra vegetale necessaria per uno spessore medio di cm. 80;
 

Euro 43.170,00
- 3) Oneri tecnici per demolizioni e ripristini, compresi oneri catastali.
 

Euro 13.363,00

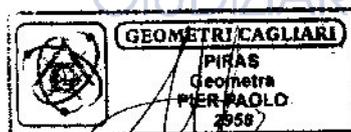
**SOMMANO Euro 146.993,00**

**CONCLUSIONI**

Avendo assolto il mandato conferitomi dall'Ill.mo Giudice, previa trasmissione alle parti, si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica di n. 4 pagine.

Cagliari, li 13/02/2017

Il CTU  
geom. Pier Paolo Piras



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Geometa Pier Paolo Piras

Via Alghero n. 94 - 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Tel. +39 347 3041346 - e-mail: [pierpaolopiras@virgilio.it](mailto:pierpaolopiras@virgilio.it) - pec: [pierpaolo.piras2@geopec.it](mailto:pierpaolo.piras2@geopec.it)

Pag. 4/4