

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Ing. Piras Stefano**, nell'Esecuzione Immobiliare 374/2007 del R.G.E.
promossa da

contro

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Precisazioni e composizione del lotto.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Descrizione.....	6
Confini	6
Consistenza	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Dati Catastali.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Caratteristiche prevalenti	9
Titolarità.....	10
Stato di occupazione.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Lotto 2	11
Precisazioni e composizione del lotto.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Descrizione.....	12
Confini	12
Consistenza	12
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Dati Catastali.....	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Caratteristiche prevalenti	15
Titolarità.....	16
Stato di occupazione.....	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	17

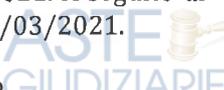
Lotto 2	18
Elenco allegati.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 374/2007 del R.G.E.....	21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 251.614,00	21
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 336.000,00	21



Firmato Dal PIRAS STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 4e9a70e0535f3c13033b44111decc

All'udienza del 13/10/2020, il sottoscritto Ing. Piras Stefano, con studio in Via Q. Sella, 17 - 09015 - Domusnovas (SU), email stefan.piras@gmail.com, PEC stefano.piras2@ingpec.eu, Tel. 349 3200335, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 27/01/2021 veniva fissato sopralluogo presso i beni esecutati per il giorno 22/02/2021. A seguito di specifica richiesta della  il sopralluogo è stato rimandato alla data del 15/03/2021.

Il giorno 15/03/2021 alle ore 10:30 effettuavo il sopralluogo dei beni in assenza dell'esecutato. 

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **LOTTO N. 1 - Bene N° 1** - Terreni facenti parte del "ex Comparto B" della lottizzazione "Cala Zavorra" ubicati a Sarroch (CA) - loc. Perd'è Sali - e definiti dalle seguenti identificazioni catastali

- Foglio n. 41 mappale n. 35
- Foglio n. 39 mappale n. 697
- Foglio n. 39 mappale n. 630
- Foglio n. 39 mappale n. 632
- Foglio n. 39 mappale n. 629

- **LOTTO N. 2 Bene N° 2** - Terreni facenti parte del "ex Comparto C" della lottizzazione "Cala Zavorra" ubicati a Sarroch (CA) - loc. Perd'è Sali - e definiti dalle seguenti identificazioni catastali

- Foglio n. 39 mappale n. 633
- Foglio n. 39 mappale n. 635
- Foglio n. 39 mappale n. 644
- Foglio n. 39 mappale n. 349

Entrambi i beni sono stati oggetto di valutazione nella CTU redatta dall'Ingegnere Davide Serra. La consulenza e le osservazioni di merito finali sono state depositate in data marzo 2017.

PRECISAZIONI E COMPOSIZIONE DEL LOTTO

LOTTO N. 1 - Bene N° 1 -identificati nel Lotto sono dei Terreni facenti parte del "ex Comparto B" della lottizzazione "Cala Zavorra" ubicati a Sarroch (CA) - loc. Perd'è Sali - e definiti dalle seguenti identificazioni catastali:

- Foglio n. 41 mappale n. 35
- Foglio n. 39 mappale n. 697
- Foglio n. 39 mappale n. 630
- Foglio n. 39 mappale n. 632
- Foglio n. 39 mappale n. 629

Dall'analisi urbanistica riportata nella CTU completa dell'Ing. Davide Serra e dalle analisi riscontrate dallo scrivente e riportate ai paragrafi successivi, si precisa e conferma che la convenzione per la "lottizzazione Cala Zavorra" non è più in corso di validità, pertanto la classificazione e definizione in comparti viene utilizzata nella presente CTU in continuità alla precedente CTU per meglio identificare e classificare i terreni oggetto di esecuzione immobiliare. Dell'ex comparto B fa parte anche il terreno identificato al Foglio 41 mappale 786 ma non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1993 al 12/10/2021		ATTO SCISSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ATTOLI	16/07/1993	464610	13187
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CAGLIARI	27/07/1993	4005	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 12/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a Cagliari il 25/11/2019
Reg. gen. 33814 - Reg. part. 5098
Importo: € 774.685,35
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 387.342,67

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a ROMA il 16/10/2020
Reg. gen. 26070 - Reg. part. 19043
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

N.B. Le ispezioni ipotecarie effettuate sono aggiornate dal 1/01/2017 (data della precedente CTU redatta da Ing. D. Serra) al 12/10/2021 (Allegati alla presente CTU: ALL_1).

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo regolare e pianeggiante non recintato, attualmente incolto ma piantumato con essenze arboree ad alto fusto. Il terreno non ha accesso diretto dalla strada e non è irriguo.

CONFINI

L'ex comparto B confina a nord con l'ex comparto C a Sud con l'ex comparto A ad Est con il verde pubblico a Ovest con l'ex comparto F.

CONSISTENZA

TERRENO	Superficie
Terreno - F.41 mapp. 35	1405,00 mq
Terreno - F. 39 mapp. 697	6680,00 mq
Terreno - F. 39 mapp. 630	6825,00 mq
Terreno - F. 39 mapp. 632	6769,00 mq
Terreno - F. 39 mapp 629	1195,00 mq
Totale superficie	22874,00 mq

I terreni facenti parte del lotto sono catastalmente identificati univocamente.

Il terreno si presenta allo stato naturale, incolto e privo di edificato anche di tipo rurale. Le opere di urbanizzazione quali strade (in sostanza solo una corrispondente alla principale di lottizzazione), impianti e sottoservizi sono stati in parte realizzati ma non collaudati nella loro totalità e funzionalità e oggi appaiono in stato abbandono e decadenza, pertanto non è possibile avere contezza del funzionamento ed efficienza. Lo stato dei luoghi è rappresentato dalla documentazione fotografica scaturita dal sopralluogo eseguito (*Allegata alla presente CTU: ALL_3*).

PARTI COMUNI

Nono si rilevano parti comuni.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
41	35				Pascolo cespugliato	2	0 14 05	0,29	0,22	
39	629				Seminativo	2	0 11 95	2,47	1,54	
39	630				Seminativo	2	0 68 25	14,1	8,81	
39	632				Seminativo	2	0 67 69	13,98	8,74	
39	697				Seminativo	2	0 66 80	13,8	8,62	

ASTE GIUDIZIARIE
Corrispondenza catastale

Si riscontra corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi e lo stato rilevato al Catasto Terreni (*Allegati alla presente CTU: ALL_2 e 3*). Non è pertanto necessario eseguire l'aggiornamento catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/1993 al 12/10/2021		Catasto Terreni Fg. 39, Part. 632 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0 67 69 Reddito agrario € 8,74
Dal 16/07/1993 al 12/10/2021		Catasto Terreni Fg. 39, Part. 629 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0 11 95 Reddito agrario € 1,54
Dal 16/07/1993 al		Catasto Terreni Fg. 39, Part. 630

12/10/2021	Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0 68 25 Reddito agrario € 8,81
Dal 16/07/1993 al 12/10/2021	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 35 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0 14 05 Reddito agrario € 0,22
Dal 16/07/1993 al 12/10/2021	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 697 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0 66 80 Reddito agrario € 8,62

NORMATIVA URBANISTICA

La ricostruzione cronologica urbanistica dei periodi 1982 - 2008 e 2008 - 2016 rappresentata nella precedente CTU dall' Ing. Davide Serra è attendibile, precisa e ben circostanziata.

Dal nuovo certificato di destinazione urbanistica aggiornato al 04/04/2021 (*Allegato alla presente CTU: ALL_4*) è possibile riassumere in breve che:

1. Il lotto ricade in zona F2 - turistica - sottozona turistica per lottizzazioni convenzionate, e parte F3 sottozona turistica Perd'è Sali (mapp. 35 e 629) disciplinate rispettivamente dall'art. 53 e 54 delle NTA del vigente PUC;
2. I soli mapp. 629 e 35 ricadono parzialmente in zona G4 servizi generali del vigente P.U.C. disciplinata dall'art. 36 delle NTA del vigente PUC e in zona vincolo bosco (Dlgs. 227/2001);
3. I soli mapp. 630, 632 e 697 ricadono parzialmente all'interno della perimetrazione della "Fascia Costiera" ed in parte anche entro i 300 m - tutelata dall'art. 142 Dlg 42/2004 e s.m.i.;
4. Ricade totalmente nel Piano Paesaggistico Regionale disciplinato dagli art. 12,13,14,15 delle NTA del P.P.R.;
5. Ricade nel Piano di Assetto Idrogeologico disciplinato dall'art. 30 del P.A.I. (50 m dagli elementi idrici - vincolo 50 m Strahler);
6. Il P.U.C. non è adeguato al P.P.R. e al P.A.I.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Riassumendo, dalle analisi rilevate nella precedente CTU, aggiornate dalla analisi esperite dal sottoscritto con gli accessi agli atti e gli incontri avuti presso gli uffici Comunali e della RAS è possibile riassumere quanto sotto rappresentato:

1. La convenzione per tutti i comparti individuati dalla lottizzazione "Cala Zavorra" è decaduta nel 2010 (Proroga accordata del 14/01/2005 - validità 5 anni) in quanto le opere di urbanizzazione primaria generale a servizio di tutti i suoi comparti non sono ultimate e collaudate al 100%, mentre quelle secondarie interne ai lotti addirittura non sono state assolutamente realizzate.
2. I comparti della lottizzazione non sono funzionalmente autonomi. Nessuno stralcio funzionale dei lotti è ammesso in quanto la lottizzazione è rappresentata da un'unica convenzione (ai sensi dell'art. 3 della L.R. 20/1991) e non è stata completata.

3. I titoli edilizi rilasciati nel 2006 per l'edificazione nei comparti B e C sono tutti decaduti, in primo luogo per il mancato completamento dell'iter autorizzativo afferente al pagamento degli oneri di legge ed in secondo luogo per la decadenza della stessa convenzione.
4. Le autorizzazioni paesaggistiche sono decadute.
5. Non è stato possibile completare le opere di urbanizzazione da parte del Comune per via delle controversie legali generatosi dalla difficoltà di escussione delle polizze fidejussorie a garanzia della convenzione, il tutto come ben evidenziato dal rapporto del febbraio 2014 del settore Tecnico Comunale, già agli atti del fascicolo, sullo stato di attuazione della lottizzazione Cala Zavorra in loc. Perd'è Sali.
6. In merito al C.D.U. aggiornato al 2021 è evidente che per la zona in esame e i comparti oggetto della presente esecuzione immobiliare:
 - a. Non sono più riportati gli indici delle volumetrie ammesse, citate invece nei precedenti C.D.U. e anche nella CTU dell'Ing. D. Serra, per la lottizzazione "Cala zavorra". Nessun titolo edilizio o permesso di costruire è in corso di validità.
 - b. Sono presenti molteplici vincoli di carattere paesaggistico che presuppongono necessariamente l'adeguamento del P.U.C. allo stesso P.P.R. e vincoli del piano di assetto idrogeologico P.A.I.
 - c. Il piano attuativo di lottizzazione dovrà essere completamente riprogettato alla luce degli adeguamenti del P.U.C. al P.P.R. e al P.A.I. pertanto gli indici delle volumetrie insediabili, la definizione dei lotti con le rispettive aree da concedere in cessione saranno completamente da ridefinire in sede di co-pianificazione Comune -Servizio Tutela Paesaggistica della R.A.S.

CARATTERISTICHE PREVALENTI

Allo stato attuale dell'arte, per quanto sopra evidenziato, a parere dello scrivente CTU, formalmente nei comparti oggetto di esecuzione **non è possibile effettuare alcun intervento edilizio, impiantistico e infrastrutturale in quanto il Comune non può rilasciare alcun titolo/permesso.**

Qualora la lottizzazione fosse stata completata e collaudata al 100%, i titoli edilizi per i singoli comparti, ai sensi dell'art. 15 comma 3 e 4 del P.P.R.* con rinnovata autorizzazione paesaggistica, avrebbero potuto essere rilasciati salvando di fatto le potenzialità edificatorie insediabili.

Per completamento degli interventi urbanistici di lottizzazione è da intendersi ad infrastrutture e impianti certificati, collaudati e funzionanti al 100%. I verbali di visita e collaudo "parziale" presenti agli atti fanno riferimento al mero accertamento delle opere eseguite per la loro contabilizzazione ma non per determinarne/accertarne il funzionamento ed efficienza. Nessuna utilities impiantistica risulta completa e collegata alla destinazione finale.

Pur evidenziando l'alta valenza paesaggistica di pregio offerta dalla posizione del lotto l'intera zona dovrà subire un nuovo processo di progettazione e valutazione urbanistica e paesaggistica solo ed esclusivamente a seguito dell'adeguamento del P.U.C. al vigente Piano Paesaggistico Regionale, il cui iter di definizione e completamento è lungo e complesso.

A parere dello scrivente non sono pertanto certe e confermabili le volumetrie precedentemente ammesse, così come non sono del tutto certe le composizioni dei lotti/comparti che pertanto potrebbero subire anche delle importanti e sostanziali modifiche. Non possono neanche escludersi riclassificazioni urbanistiche dei lotti.

Oltretutto la presenza di essenze arboree ad alto fusto presenti potrebbe influenzare la modulazione e conformazione dei lotti e limitarne drasticamente le potenzialità in sede di co-pianificazione.

I terreni facenti parte del lotto esecutato sono allo stato originario, incolto e privo di qualsivoglia opera. L'unica strada presente (individuata nel ex piano di lottizzazione come via principale) non è direttamente raggiungibile dai terreni del lotto, che risultano di fatto interclusi, e raggiungibili con una eventuale servitù di passaggio dalla area verde prospiciente o dai terreni limitrofi dell'ex comparto A e C. La strada di collegamento è di fatto una

strada "bianca" non bitumata con delle opere di urbanizzazione realizzate in completo stato di abbandono da molti anni, lungi oggi da essere definite complete e funzionanti.

Allo stato attuale si confermano totalmente le considerazioni effettuate dall' Ing. Davide Serra nella precedente CTU.

**Nota Stralcio P.P.R.*

"3. Per i Comuni dotati di PUC approvato ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 8 della L.R. n. 8/2004 nelle medesime zone C, D, F, e G possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi purché approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale.

4. Il completamento degli interventi urbanistici ed edilizi previsti negli strumenti urbanistici di cui al comma precedente e del secondo comma lett. b), per i quali non siano stati rilasciati alla data di entrata in vigore del PPR i relativi titoli abilitativi è sottoposto al raggiungimento dell'intesa di cui all'art. 11 da concludersi entro dodici mesi dall'entrata in vigore del Piano paesaggistico.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

Partita IVA:

Via dei Conversi n. 56

CAGLIARI (CA)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di presenza di servitù o usi civici

PRECISAZIONI E COMPOSIZIONE DEL LOTTO

LOTTO N. 2 Bene N° 2 - Terreni facenti parte del "ex Comparto C" della lottizzazione "Cala Zavorra" ubicati a Sarroch (CA) - loc. Perd'è Sali - e definiti dalle seguenti identificazioni catastali

- Foglio n. 39 mappale n. 633
- Foglio n. 39 mappale n. 635
- Foglio n. 39 mappale n. 644
- Foglio n. 39 mappale n. 349

Dall'analisi urbanistica riportata nella CTU completa dell'Ing. Davide Serra e dalle analisi riscontrate dallo scrivente e riportate ai paragrafi successivi, si precisa e conferma che la convenzione per la "lottizzazione Cala Zavorra" non è più in corso di validità, pertanto la classificazione e definizione in comparti viene utilizzata nella presente CTU in continuità alla precedente CTU per meglio identificare e classificare i terreni oggetto di esecuzione immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/1987 al 12/10/2021		ATTO PUBBLICO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ATTIOLI	11/02/1982	462167	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	12/12/1987	3145	2395
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/1993 al 12/10/2021		ATTO SCISSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ATTIOLI	16/07/1993	464610	13187
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CAGLIARI	27/07/1993	4005	

Firmato Da: PIRAS STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA: 3 Serial#: 4e9a7fce053513c18033b441d1decc

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 12/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a Cagliari il 25/11/2019
Reg. gen. 33814 - Reg. part. 5098
Importo: € 774.685,35
A favore di

Capitale: € 387.342,67

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a ROMA il 16/10/2020
Reg. gen. 26070 - Reg. part. 19043
A favore di
Contro

N.B. Le ispezioni ipotecarie effettuate sono aggiornate dal 1/01/2017 (data della precedente CTU redatta da Ing. D. Serra) al 12/10/2021 (Allegati alla presente CTU: ALL_1).

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo regolare e pianeggiante non recintato, attualmente incolto ma piantumato con essenze arboree ad alto fusto. Il terreno ha accesso diretto dalla strada e non è irriguo.

CONFINI

L'ex comparto C confina a nord con l'ex comparto D a Sud con l'ex comparto B e verde pubblico a Est con strada di lottizzazione a Ovest con l'ex comparto F.

CONSISTENZA

TERRENO	Superficie
Terreno - F. 39 mapp. 633	7245,00 mq
Terreno - F. 39 mapp. 635	16365,00 mq
Terreno - F. 39 mapp. 644	3520,00 mq
Terreno - F. 39 mapp 349	870,00 mq

I terreni facenti parte del lotto sono catastalmente identificati univocamente.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si presenta allo stato naturale, incolto privo di edificato anche di tipo rurale. Le opere di urbanizzazione quali strade (in sostanza solo una corrispondente alla principale di lottizzazione), impianti e sottoservizi sono stati in parte realizzati ma non collaudati nella loro totalità e funzionalità e oggi appaiono in stato abbandono e decadenza, pertanto non è possibile avere contezza del funzionamento ed efficienza. Lo stato dei luoghi è rappresentato dalla documentazione fotografica scaturita dal sopralluogo eseguito (Allegata alla presente CTU: ALL_3).

PARTI COMUNI

Nono si rilevano parti comuni.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
39	633				Seminativo	2	0 72 45	14,97	9,35	
39	635				Seminativo	2	1 63 65	33,81	21,13	
39	644				Seminativo	2	0 35 20	7,27	4,54	
39	349				Seminativo	2	0 08 70	1,8	1,12	

Corrispondenza catastale

Si riscontra corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi e lo stato rilevato al Catasto Terreni (Allegati alla presente CTU: ALL_2 e 3). Non è pertanto necessario eseguire l'aggiornamento catastale. Il mappale 349 è intestato alla società dalla cui scissione si è generata la intestataria degli altri mappali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1987 al 12/10/2021		Catasto Terreni Fg. 39, Part. 349 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0 08 70 Reddito agrario € 1,12
Dal 16/07/1993 al 12/10/2021		Catasto Terreni Fg. 39, Part. 635 Qualità Seminativo Cl.2

Dal 16/07/1993 al
12/10/2021Superficie (ha are ca) 1 63 65
Reddito agrario € 21,13Catasto **Terreni**
Fg. 39, Part. 633
Qualità Seminativo
Cl.2Superficie (ha are ca) 0 72 45
Reddito agrario € 9,35Dal 16/07/1993 al
12/10/2021Catasto **Terreni**
Fg. 39, Part. 644
Qualità Seminativo
Cl.2
Superficie (ha are ca) 0 35 20
Reddito agrario € 4,54

NORMATIVA URBANISTICA

La ricostruzione cronologica urbanistica dei periodi 1982 – 2008 e 2008 – 2016 rappresentata nella precedente CTU dall' Ing. Davide Serra è attendibile, precisa e ben circostanziata.

Dal nuovo certificato di destinazione urbanistica aggiornato al 04/04/2021 (*Allegato alla presente CTU: ALL_4*) è possibile riassumere in breve che:

1. Il lotto ricade in zona F2 – turistica – sottozona turistica per lottizzazioni convenzionate, e parte F3 sottozona turistica Perd'è Sali disciplinate rispettivamente dall'art. 53 e 54 delle NTA del vigente PUC
2. Ricade parzialmente all'interno della perimetrazione della "Fascia Costiera" ed in parte anche entro i 300 m - tutelata dall'art. 142 Dlg 42/2004 e s.m.i.;
3. Ricade totalmente nel Piano Paesaggistico Regionale disciplinato dagli art. 12,13,14,15 delle NTA del P.P.R.;
4. Ricade nel Piano di Assetto Idrogeologico disciplinato dall'art. 30 del P.A.I. (50 m dagli elementi idrici - vincolo 50 m Strahler) (solo il mapp. 633).
5. Il P.U.C. non è adeguato al P.P.R. e al P.A.I.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Riassumendo, dalle analisi rilevate nella precedente CTU, aggiornate dalla analisi esperite dal sottoscritto con gli accessi agli atti e gli incontri avuti presso gli uffici Comunali e della RAS è possibile riassumere quanto sotto rappresentato:

1. La convenzione per tutti i comparti individuati dalla lottizzazione "Cala Zavorra" è decaduta nel 2010 (Proroga accordata del 14/01/2005 – validità 5 anni) in quanto le opere di urbanizzazione primaria generale a servizio di tutti i suoi comparti non sono ultimate e collaudate al 100%, mentre quelle secondarie interne ai lotti addirittura non sono state assolutamente realizzate.
2. I comparti della Lottizzazione non sono funzionalmente autonomi. Nessuno stralcio funzionale dei lotti è ammesso in quanto la lottizzazione è rappresentata da un'unica convenzione (ai sensi dell'art. 3 della L.R. 20/1991) e non è stata completata.
3. I titoli edilizi rilasciati nel 2006 per l'edificazione nei comparti B e C sono tutti decaduti, in primo luogo per il mancato completamento dell'iter autorizzativo afferente al pagamento degli oneri di legge ed in secondo luogo per la decadenza della stessa convenzione.
4. Le autorizzazioni paesaggistiche sono decadute.

5. Non è stato possibile completare le opere di urbanizzazione da parte del Comune per via delle controversie legali generatosi dalla difficoltà di escussione delle polizze fidejussorie a garanzia della convenzione, il tutto come ben evidenziato dal rapporto del febbraio 2014 del settore Tecnico Comunale, già agli atti del fascicolo, sullo stato di attuazione della lottizzazione Cala Zavorra in loc. Perd'è Sali.
6. In merito al C.D.U. aggiornato al 2021 è evidente che per la zona in esame e i comparti oggetto della presente esecuzione immobiliare
- Non sono più riportati gli indici delle volumetrie ammesse, citate invece nei precedenti C.D.U. e anche nella CTU dell'Ing. D. Serra, per la lottizzazione "Cala zavorra". Nessun titolo edilizio o permesso di costruire è in corso di validità.
 - Sono presenti molteplici vincoli di carattere paesaggistico che presuppongono necessariamente l'adeguamento del P.U.C. allo stesso P.P.R e vincoli del piano di assetto idrogeologico P.A.I.
 - Il piano attuativo di lottizzazione dovrà essere completamente riprogettato alla luce degli adeguamenti del P.U.C. al P.P.R. e al P.A.I pertanto gli indici delle volumetrie insediabili, la definizione dei lotti con le rispettive aree da concedere in cessione saranno completamente da ridefinire in sede di co-pianificazione Comune -Servizio tutela paesaggistica della R.A.S.

CARATTERISTICHE PREVALENTI

Allo stato attuale dell'arte, per quanto sopra evidenziato, a parere dello scrivente CTU, formalmente nei comparti oggetto di esecuzione **non è possibile effettuare alcun intervento edilizio, impiantistico e infrastrutturale in quanto il Comune non può rilasciare alcun titolo/permesso.**

Qualora la lottizzazione fosse stata completata e collaudata al 100%, i titoli edilizi per i singoli comparti, ai sensi dell'art. 15 comma 3 e 4 del P.P.R.* con rinnovata autorizzazione paesaggistica, avrebbero potuto essere rilasciati salvando di fatto le potenzialità edificatorie insediabili.

Per completamento degli interventi urbanistici di lottizzazione è da intendersi ad infrastrutture e impianti certificati, collaudati e funzionanti al 100%. I verbali di visita e collaudo "parziale" presenti agli atti fanno riferimento al mero accertamento delle opere eseguite per la loro contabilizzazione ma non per determinarne/accertarne il funzionamento ed efficienza. Nessuna utilities impiantistica risulta completa e collegata alla destinazione finale.

Pur evidenziando l'alta valenza paesaggistica di pregio offerta dalla posizione del lotto l'intera zona dovrà subire un nuovo processo di progettazione e valutazione urbanistica e paesaggistica solo ed esclusivamente a seguito dell'adeguamento del P.U.C. al vigente Piano Paesaggistico Regionale, il cui iter di definizione e completamento è lungo e complesso".

A parere dello scrivente non sono pertanto certe e confermabili le volumetrie precedentemente ammesse, così come non sono del tutto certe le composizioni dei lotti/comparti che pertanto potrebbero subire anche delle importanti e sostanziali modifiche. Non possono neanche escludersi riclassificazioni urbanistiche dei lotti.

Oltretutto la presenza di essenze arboree ad alto fusto presenti potrebbe influenzare la modulazione e conformazione dei lotti e limitarne drasticamente le potenzialità in sede di co-planificazione.

I terreni facenti parte del lotto esecutato sono allo stato originario, incolto e privo di qualsivoglia opera. L'unica strada presente (individuata nel ex piano di lottizzazione come via principale) è direttamente raggiungibile dai terreni del lotto ed è di fatto una strada "bianca" non bitumata con delle opere di urbanizzazione realizzate in completo stato di abbandono da molti anni, lungi oggi da essere definite complete e funzionanti.

Allo stato attuale si confermano totalmente le considerazioni effettuate dall' Ing. Davide Serra nella precedente CTU.

*Nota Stralcio P.P.R.

3. Per i Comuni dotati di PUC approvato ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 8 della L.R. n. 8/2004 nelle medesime zone C, D, F, e G possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi purché approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale.

4. Il completamento degli interventi urbanistici ed edilizi previsti negli strumenti urbanistici di cui al comma precedente e del secondo comma lett. b), per i quali non siano stati rilasciati alla data di entrata in vigore del PPR i relativi titoli abilitativi è sottoposto al raggiungimento dell'intesa di cui all'art. 11 da concludersi entro dodici mesi dall'entrata in vigore del Piano paesaggistico.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA: '
Via dei Conversi n. 56
CAGLIARI (CA)
- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di presenza di servitù o usi civici

Sono stati formalmente individuati due lotti corrispondenti ai comparti della ex lottizzazione Cala Zavorra.

Per la determinazione del valore economico dei fondi eseguiti considerati:

- ✓ lo stato naturale dei fondi e lo stato delle opere di urbanizzazione non completate e collaudate eseguite oggi di fatto abbandonate da diversi anni;
- ✓ lo stato dell'unica strada che sostanzialmente potrebbe essere di fatto considerata una strada di pubblica utilità di accesso ai numerosi fondi della zona;
- ✓ il contesto paesaggistico di pregio dei terreni del lotto, di fatto non urbanizzati, dotati di essenze arboree ad alto fusto e privi di recinzione;
- ✓ i riscontri tecnici effettuati e i numerosi vincoli urbanistici, paesaggistici e di assetto idrogeologico insistenti che di fatto oggi non consentono alcuna realizzazione edilizia, infrastrutturale e impiantistica riducendo drasticamente il potenziale economico del compendio;
- ✓ il complesso quadro normativo urbanistico e paesaggistico Comunale che richiede per la zona F un nuovo piano attuativo a seguito dell'adeguamento e aggiornamento del P.U.C. al P.P.R. (il cui iter, dalle tempistiche tutt'altro che certe, è lungi dall'essere in via di definizione e completamento);
- ✓ i valori economici scaturiti dalle proposte di vendita all'incanto dei vicini lotti A e F che di fatto attestano la valutazione attuale di fondi simili e adiacenti ad un valore di circa 7,31 €/mq (ex comparto F) e 8,54 €/mq (ex comparto A) - valori al ribasso attribuibili anche all'eccezionalità della messa in vendita di un bene all'asta (riscontrabili nell'allegato alla presente CTU: ALL_5);
- ✓ i valori agricoli medi della zona del 2007;
- ✓ il particolare contesto storico socio/economico degli ultimi due anni e l'esiguità di proposte di compravendita della zona per lotti simili a quelli eseguiti;

Lo scrivente CTU ritiene di attribuire ai lotti eseguiti un valore economico per lotti non urbanizzati aventi purtroppo oggi potenzialità edificatoria nulla e potenzialità future incerte sia dal punto di vista quantitativo/qualitativo, sia dal punto di vista delle tempistiche di definizione e attuazione, non potendo per altro neanche escludere nella valutazione l'incidenza di nuove future classificazioni urbanistiche.

Considerato anche l'interesse del mercato, è stato assunto dallo scrivente un valore economico di poco superiore a quello di terreni agricoli aventi medesime caratteristiche e con nulle possibilità edificatorie, confermando sostanzialmente le valutazioni economiche assunte dal precedente CTU. Posto che terreni come quelli oggetto di esecuzione immobiliare, aventi caratteristiche urbanistiche e di vincolo paesaggistico esposte ai paragrafi precedenti, sarebbero anche poco appetibili dal punto di vista agricolo in quanto oggi non potrebbero essere inseriti nel fascicolo aziendale e lavorati in maniera massiva.

Pertanto, per tutto quanto sopra esposto, si ritiene attribuire per il lotto 2 ad accesso diretto alla strada un valore medio economico pari a **12 €/mq** mentre per il lotto 1 avente medesime caratteristiche ma non avente accesso diretto alla strada un valore economico medio pari a **11 €/mq**,

Lo scrivente pertanto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti e relativa valutazione generale:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sarroch (CA) - loc. Perd'è Sali ex COMPARTO B - Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 35, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 39, Part. 629, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 630, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 632, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 697, Qualità Seminativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Sarroch (CA) - loc. Perd'è Sali	22874,00 mq	11,00 €/mq	€ 251.614,00	100,00	€ 251.614,00
Valore di stima:					€ 251.614,00

Valore finale di stima: € 251.614,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sarroch (CA) - loc. Perd'è Sali ex COMPARTO C - Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 633, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 635, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 644, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 349, Qualità Seminativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Sarroch (CA) - loc. Perd'è Sali	28000,00 mq	12,00 €/mq	€ 336.000,00	100,00	€ 336.000,00
Valore di stima:					€ 336.000,00

Valore finale di stima: € 336.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Domusnovas, li 22/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Piras Stefano



- ✓ ALL_1_ Ispezioni ipotecarie aggiornate al 12/10/2021
- ✓ ALL_2_ Planimetrie e visure catastali aggiornate al 12/10/2021
- ✓ ALL_3_ Stato attuale inquadramento e fotografie
- ✓ ALL_4_ Certificato di destinazione urbanistica in corso di validità
- ✓ ALL_5_ Esito vendite incanto Comparto A e F

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreni facenti parte del "ex Comparto B" della lottizzazione "Cala Zavorra" ubicati a Sarroch (CA) - loc. Perd'è Sali - di 22874,00 mq - definiti dalle seguenti identificazioni catastali
 - Foglio n. 41 mappale n. 35
 - Foglio n. 39 mappale n. 697
 - Foglio n. 39 mappale n. 630
 - Foglio n. 39 mappale n. 632
 - Foglio n. 39 mappale n. 629
- Destinazione urbanistica:
 - Il lotto ricade in zona F2 - turistica - sottozona turistica per lottizzazioni convenzionate, e parte F3 sottozona turistica Perd'è Sali (mapp. 35 e 629) disciplinate rispettivamente dall'art. 53 e 54 delle NTA del vigente PUC;
 - I soli mapp. 629 e 35 ricadono parzialmente in zona G4 servizi generali del vigente P.U.C. disciplinata dall'art. 36 delle NTA del vigente PUC e in zona vincolo bosco (Dlgs. 227/2001);
 - I soli mapp. 630,632 e 697 ricadono parzialmente all'interno della perimetrazione della "Fascia Costiera" ed in parte anche entro i 300 m - tutelata dall'art. 142 Dlg 42/2004 e s.m.i.;
 - Ricade totalmente nel Piano Paesaggistica Regionale disciplinato dagli art. 12,13,14,15 delle NTA del P.P.R.;
 - Ricade nel Piano di assetto idrogeologico disciplinato dall'art. 30 del P.A.I. (50 m dagli elementi idrici - vincolo 50 m Strahler);
 - Il P.U.C. non è adeguato al P.P.R. e al P.A.I..

Prezzo base d'asta: € 251.614,00

LOTTO 2

- **LOTTO N. 2 Bene N° 2** - Terreni facenti parte del "ex Comparto C" della lottizzazione "Cala Zavorra" ubicati a Sarroch (CA) - loc. Perd'è Sali - di 28000,00 mq - definiti dalle seguenti identificazioni catastali
 - Foglio n. 39 mappale n. 633
 - Foglio n. 39 mappale n. 635
 - Foglio n. 39 mappale n. 644
 - Foglio n. 39 mappale n. 349
- Destinazione urbanistica:
 - Il lotto ricade in zona F2 - turistica - sottozona turistica per lottizzazioni convenzionate, e parte F3 sottozona turistica Perd'è Sali disciplinate rispettivamente dall'art. 53 e 54 delle NTA del vigente PUC
- Ricade parzialmente all'interno della perimetrazione della "Fascia Costiera" ed in parte anche entro i 300 m - tutelata dall'art. 142 Dlg 42/2004 e s.m.i.;
 - Ricade totalmente nel Piano Paesaggistica Regionale disciplinato dagli art. 12,13,14,15 delle NTA del P.P.R.;
 - Ricade nel Piano di assetto idrogeologico disciplinato dall'art. 30 del P.A.I. (50 m dagli elementi idrici - vincolo 50 m Strahler) (solo il mapp. 633).
 - Il P.U.C. non è adeguato al P.P.R. e al P.A.I..

Prezzo base d'asta: € 336.000,00

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 251.614,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Sarroch (CA) - loc. Perd'è Sali		
Diritto reale:		Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 35, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 39, Part. 629, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 630, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 632, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 697, Qualità Seminativo	Superficie	22874,00 mq
Stato conservativo:	TERRENO LIBERO NON RECINTATO		
Descrizione:	"ex Comparto B" della lottizzazione "Cala Zavorra" - Zona F2/F3 Turistica - attualmente non edificabile - in attesa di nuovo piano attuativo di zona in attesa di nuovo piano attuativo di zona e aggiornamento PUC al PPR e PAI		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 336.000,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Sarroch (CA) - loc. Perd'è Sali		
Diritto reale:		Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 633, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 635, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 644, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 349, Qualità Seminativo	Superficie	28000,00 mq
Stato conservativo:	TERRENO LIBERO NON RECINTATO		
Descrizione:	"ex Comparto C" della lottizzazione "Cala Zavorra - Zona F2/F3 Turistica - attualmente non edificabile - in attesa di nuovo piano attuativo di zona e aggiornamento PUC al PPR e PAI.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

