

**ESECUZIONE IMOBILIARE n. 374/07 . . . . . (creditore procedente) contro  
(debitori esecutati)**

**Oggetto: Trasmissione documentazione di aggiornamento CTU**

Con la presente Il sottoscritto **Dott. Ing. Stefano Piras**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri con n. 4740, con studio in Domusnovas, via Q.Sella n.17 codice fiscale PRSSFN73D25B745X nominato **CTU** alla causa indicata nell'oggetto in data **13/10/2020**

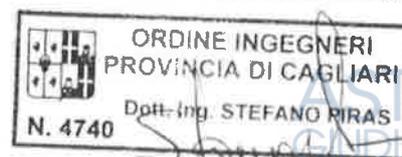
**TRASMETTE**

La documentazione afferente all'istanza presentata al Comune di Sarroch dal sottoscritto in data 17/10/2022, sullo stato di attuazione efficace della lottizzazione Cala Zavorra e la successiva risposta del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Sarroch del 25/10/2022, ad aggiornamento e conferma di quanto già riportato nella CTU e nelle note di risposta specifiche.

Il tutto come rappresentato verbalmente dal sottoscritto nell'udienza del 31/01/2023.

Domusnovas 03/02/2023

Con osservanza.



Firmato Da: PIRAS STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20f9dc



**OGGETTO: ISTANZA RICHIESTA STATO DI ATTUAZIONE ED EDIFICABILITA LOTTI COMPARTO B E C  
LOTTIZZAZIONE CALA ZAVORRA**

Il sottoscritto CTU Ing. Piras Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 374/2007 del R.G.E. promossa da  
. contro

- Facendo seguito al deposito della CTU avvenuto in data 25 Ottobre 2021 per i seguenti beni eseguiti:

- **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

- Alla luce della nuova udienza fissata dal Giudice dell'Esecuzione per il 31/01/2023,

- Constatato che dalle indagini eseguite dal sottoscritto CTU alla data del 25 ottobre 2021 è emerso che:

- a) Il piano di lottizzazione "Cala Zavorra", in cui sono individuati i comparti suddetti, è scaduto/decaduto;
- b) Le opere di urbanizzazione primaria non sono oggettivamente completate;
- c) Non esiste attualmente un certificato di collaudo finale dell'opera ma si rilevano collaudi impiantistici di condotte idriche e fognarie, e collaudi di parte dell'impianto di illuminazione;
- d) I titoli edilizi urbanistici e paesaggistici rilasciati nel 2006 per l'edificazione nei comparti B e C sono tutti decaduti;
- e) Alla data di ottobre 2021 lo strumento urbanistico comunale (PUC), non era ancora stato adeguato al PPR e PAI;

**Chiede** di avere delucidazioni, possibilmente in forma scritta, in merito allo stato di **aggiornamento/attuazione/esecuzione/rinnovo** della Lottizzazione Cala Zavorra al fine di riferire al G.E. lo stato dell'arte nella prossima udienza prevista il 31 Gennaio 2023.

Nello specifico, si richiede di avere l'aggiornamento:

1. Sulle effettive possibilità oggi di ottenere le concessioni edilizie e le autorizzazioni paesaggistiche necessarie ad eseguire le opere edili di completamento dell'urbanizzazione primaria, al fine quindi di collaudare l'intera lottizzazione;
2. Sullo stato attuale di attuazione ed efficacia della lottizzazione e dei suoi parametri e standard urbanistici, pertanto sulle effettive possibilità edificatorie dei comparti, successive all'eventuale collaudo totale di cui al suddetto punto 1;

il tutto alla luce delle risultanze esposte ai punti "a,b,c,d, ed e", emerse durante la CTU del 25 ottobre 2021.

Cordiali saluti

Domusnovas, li 17/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Piras Stefano



alla c.a. Ing. Stefano Piras  
pec: stefano.piras2@ingpec.eu

**Oggetto:** Richiesta stato attuazione/efficacia Lottizzazione Cala Zavorra. **Riscontro.**

In relazione alla richiesta pervenuta al protocollo al n. 16710 del 18/10/2022, tendente ad ottenere eventuali aggiornamenti sui seguenti punti:

1. *Sulle effettive possibilità oggi di ottenere le concessioni edilizie e le autorizzazioni paesaggistiche necessarie ad eseguire le opere edili di completamento dell'urbanizzazione primaria, al fine quindi di collaudare l'intera lottizzazione;*
2. *Sullo stato attuale di attuazione ed efficacia della lottizzazione e dei suoi parametri e standard urbanistici, pertanto sulle effettive possibilità edificatorie dei comparti, successive all'eventuale collaudo totale di cui al suddetto punto 1;*

Si specifica quanto segue.

Preliminarmente, al fine di evitare ripetizioni superflue, si asserisce che quanto riportato ai punti a, b, c, d, ed e della nota prot. n. 16710 del 18/10/2022 è rispondente allo stato dei fatti a tutt'oggi.

In conseguenza di ciò, al fine di concludere le opere previste dalla lottizzazione e le edificazioni dei vari comparti, sarà necessario dapprima procedere alla verifica di validità delle previsioni urbanistiche. Andrà quindi rivalutato nel complesso l'intero piano attuativo al fine della piena rispondenza all'attuale normativa urbanistica.

Dopo la positiva verifica di validità delle previsioni urbanistiche si potrà procedere alla stipula di una nuova convenzione e alla richiesta di rilascio delle nuove autorizzazioni paesaggistiche inerenti al piano attuativo e alle opere di urbanizzazione.

Tanto si comunica, per quanto di competenza.

Rimando a disposizione per eventuali delucidazioni, l'occasione è gradita per porgere

Cordiali Saluti

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
(Ing. Gian Luca Lilliu)  
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005)

