



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



Esecuzioni Immobiliari

Dott. Stefano Greco

Procedura Esecutiva

R.Es. n. 413/2012

Promosso da Carboni Elisabetta - Creditore -



Contro

Debitore -

Integrazione del C.T.U. alla relazione del 05.02.2015



STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA
VIA S. CABONI, 10, 09125 CAGLIARI (CA) // TEL. 070 305756 CELL. 349 8749855
MAIL. CARLOMURTAS@GMAIL.COM PEC. ARCHITETTOCARLOMURTAS.PEC@ARCHITETTICAGLIARI.IT
P.I. 03555770928 C.F. MRTCLL87D10B354T

PREMESSO:

1. Che il Signor Giudice delle Esecuzioni, in data 19/06/2014, ha nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura di cui all'oggetto, il sottoscritto Arch. Carlo Alberto Maria Murtas, iscritto all'ordine degli Architetti Paesaggisti Pianificatori e Conservatori della provincia di Cagliari, al n. 849;
2. Che in data 17/07/2014, il sottoscritto CTU accettava tale incarico e prestava giuramento;
3. Che il sottoscritto C.T.U., in data 05/02/2015 ha provveduto al deposito telematico della perizia relativa all'immobile oggetto di pignoramento;
4. Che in data 11/02/2016, Il Signor Giudice delle Esecuzioni, come si evince nel verbale di udienza in allegato (All. n. 1), ad integrazione della relazione depositata in atti, esponeva il seguente quesito:

- "...Verificare se il compendio sia urbanisticamente divisibile."

QUANTO SOPRA PREMESSO

In relazione al suesposto quesito, a seguito di un'approfondita analisi del piano di lottizzazione in oggetto e del regolamento edilizio del Comune di Villaputzu, il sottoscritto C.T.U.

ESPONE QUANTO SEGUE

I terreni pignorati ed oggetto di stima risultano facenti parte del Piano di Lottizzazione denominato "MARSICO", di proprietà della società di

Sotto il profilo urbanistico, si tratta di aree non edificate e non urbanizzate, per le quali è stato approvato un progetto finalizzato alla realizzazione di un villaggio alberghiero. Come specificato nel certificato di destinazione urbanistica prodotto nella perizia depositata (si veda l'allegato n. 2), i predetti terreni, costituenti il piano di lottizzazione, hanno i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie: mq 72.497
- Volume totale: mc 18.849
- Indice territoriale: mc/mq 0,26
- Indice fondiario: mc/mq 0,35

Inoltre, dal predetto certificato di destinazione urbanistica si evince che le zone in cui ricade il Piano di lottizzazione possano essere sottoposte a delle varianti, purché ciò avvenga in conformità a quanto prescritto dalle vigenti normative.

Al riguardo, deve osservarsi che possano, altresì, essere modificati i numeri dei posti letto, purché sia sempre rispettato il Decreto Attuativo n. 2266 del 22 dicembre 1983 e la circolare Ass. Reg. EE.LL.FF.U. n. 2A/ del 20 marzo 1978.

Ciò chiarito, è opportuno rilevare che in ordine ad un'eventuale divisione dell'intero compendio, sarà necessario redigere un apposito progetto di variante, finalizzato allo studio della effettiva fattibilità della predetta divisione.

In proposito, occorre da subito chiarire che tale tipo di variazione comporterà un nuovo calcolo di tutte le superfici e degli standards urbanistici, a cui dovrà necessariamente aggiungersi la redazione dei relativi elaborati progettuali.

Inoltre, dovranno essere ricalcolate le cessioni delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il relativo calcolo degli oneri.

Pertanto, a fronte di un tale progetto di divisione, il Comune dovrà trasmettere la variante alle Istituzioni preposte per il rilascio dei pareri, dei nulla osta e delle autorizzazioni, tra cui:

- Soprintendenza archeologica;
- Soprintendenza Beni e Attività culturali;
- Ufficio Tutela del Paesaggio;
- Corpo Forestale;
- Capitaneria di Porto;

In considerazione di quanto sopraesposto, è necessario far presente che una tale divisione urbanistica sia da intendersi come una **variazione sostanziale** dell'attuale piano di lottizzazione.

Al riguardo, dovrà procedersi nel rispetto di quanto previsto dal documento di Deliberazione del Consiglio Comunale di Villaputzu n.45, del 11.11.2008, allegato all'atto di Convezione dell'11 giugno 2009, che chiarisce che: "Qualora si desse luogo a rilevanti variazioni delle opere previste rispetto a quanto già approvato, la competenza in merito all'emanazione dei pareri di fattibilità ritornerebbe in capo agli uffici deliberanti".

La redazione di un progetto di lottizzazione *ex novo*, e la conseguente riformulazione di tutti gli standards, perciò, avvierebbe un nuovo iter di approvazione amministrativo che non è da intendersi come atto dovuto, anche se conforme al piano urbanistico comunale, in quanto le autorità chiamate detengono il potere di espressione discrezionale.

Peraltro, non deve trascurarsi che i terreni che verrebbero stralciati dal compendio originario non potrebbero beneficiare del valore commerciale individuato nella relazione di stima già redatta.

Difatti, essi non farebbero più parte del piano di lottizzazione *de quo* e, pertanto, sarà necessario verificare il nuovo potenziale edificatorio degli stessi, in virtù anche del Piano Paesaggistico Regionale che pone dei vincoli di edificabilità nelle zone costiere.



CONCLUSIONI

In considerazione di ciò, pertanto, si ritiene che per i motivi sopraesposti, il compendio non sia comodamente divisibile.

È pur vero, infatti, che tale ipotesi non debba essere necessariamente esclusa; tuttavia, è innegabile che laddove dovesse essere predisposta un'eventuale divisione, questa sicuramente comprometterebbe il valore commerciale dell'intero bene, in quanto tale valore, calcolato sulla base del metodo di trasformazione, è strettamente legato al Piano di Lottizzazione stesso.

Assolto il mandato conferitomi dall'Ill.mo Giudice delle esecuzioni Dott. Stefano Greco, il sottoscritto C.T.U. rassegna la propria relazione ed i relativi allegati.

Cagliari li. 20 maggio 2016

Il C.T.U.
Arch. Carlo Murtas

