

TRIBUNALE DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

Causa n° 475/2009

PERIZIA C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Procedente

[REDACTED]

- Contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto incaricato

Ing. Cristian Verde
Via Trento, 7
09040 Selegas (CA)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa
- Unità Negoziabile 1
- Dati immobile
- Introduzione e sopralluogo
- Unità Negoziabile 1
- Planimetria catastale
- Dati catastali
- Stato dei luoghi
- Descrizione fabbricato
- Strumento urbanistico
- Accerti se l'immobile è libero o occupato
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi
- Distanza costruzione dalla batigia
- Descrizione
- Sanabilità dell'immobile
- Valore Unità Negoziabile 1
- Conclusioni
- Congedo esperto
- Valori Agenzia del Territorio anno 2007
- Istanza accesso agli atti comune
- Visura storica
- Estratto di mappa

pag 3
pag 4
pag 5
pag 6
pag 7
pag 8
pag 9
pag 11
pag 12
pag 13
pag 13
pag 14
pag 15
pag 16
pag 17
pag 20
pag 21
pag 23
pag 24
pag 25
pag 26
pag 29



All' ill.mo **Giudice del
Tribunale di Cagliari**

OGGETTO: Causa n. 475/09

- Procedente

[REDACTED]

- Contro

[REDACTED]

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Ing. Cristian Verde nato a Cagliari il 09/05/1980, C.F. [REDACTED] iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. d' ordine 343 , residente a Selegas (CA) in via Trento n° 3a, con studio professionale in Selegas (CA) in via Trento, 7.

AVENDO RICEVUTO

In data **18/01/2024** nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice del Tribunale di Cagliari *Dott.ssa Flaminia Ielo*, relativamente all' istanza di cui all' oggetto, con la precisazione di procedere alla stima di:



Unità negoziale n°1

Sezione C, Foglio 1, Particella 81.

- Civile abitazione, piano terra e primo, sito nel comune di Arbus, Località Marina di Gutturu e Fluimini.

Sezione C, Foglio 1, Particella 99 e 103.

- Catasto terreni.



DATI IMMOBILI

Unità negoziale n°1

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è sito in Arbus, Località Marina di Gutturu e Flumini ed è così individuato:

- **DATI TOPONOMASTICI:** Civile abitazione sita in Arbus, Località Marina di Gutturu e Flumini;
- **DATI CATASTALI: N.C.E.U.:** Sezione C, Foglio 1, part.81

Attualmente la proprietà risulta:

████████████████████

1/2 Piena proprietà

████████████████████

1/2 Piena proprietà



INTRODUZIONE

Il sottoscritto esperto effettuava l'accesso agli atti documentali presso il comune competente, il giorno 22 Aprile 2024.

Dalle analisi effettuate, presso gli uffici di competenza, per il bene oggetto di stima, non vi sono documenti depositati.

SOPRALLUOGO

Il sopralluogo si è svolto nello stesso giorno; è stata visionata la zona dove sorge l'immobile che come vedremo in seguito risulterebbe totalmente abusivo.

La planimetria depositata al N.C.E.U. Sezione C foglio 1 mappale 81, identifica un piano terra ed un piano primo.

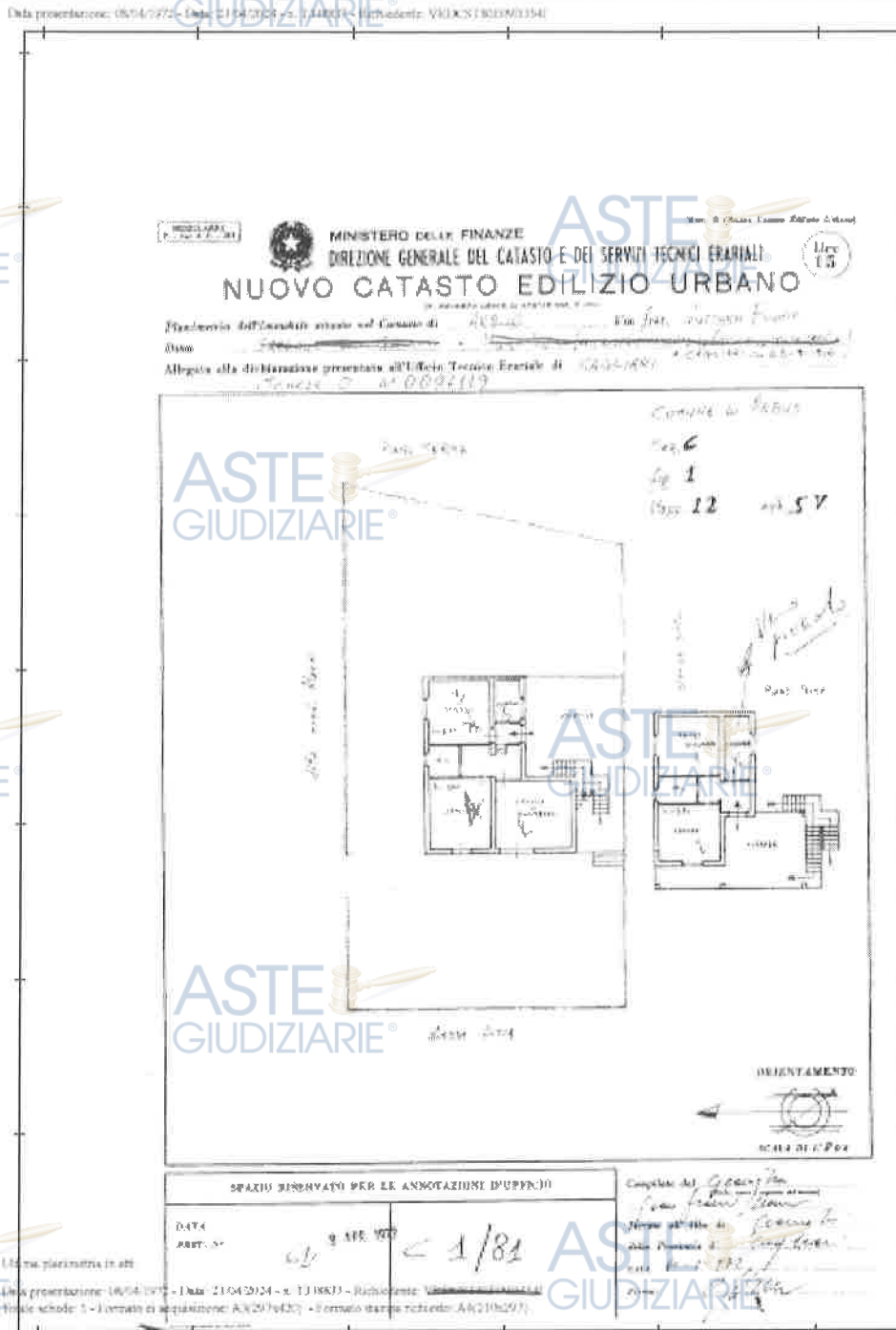


UNITA' NEGOZIABILE N° 1



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) cristian.verde@tiscali.it 320/8712591

PLANIMETRIA CATASTALE



DATI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico, i beni in oggetto risultano attualmente censiti al N.C.E.U. Sezione C, foglio 1, particella 81. I dati catastali reperiti **risultano conformi** con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

Particella 81:

- **Comune** Arbus
- **Indirizzo** Località Marina Gutturu e Flumini
- **Sezione** C
- **Particella** 81
- **Foglio** 1
- **Subalterno** /
- **Piano** Terra e primo
- **Categoria** A/02
- **Classe** 3
- **Consistenza Vani** 7,5
- **Superficie catastale** 179 mq
- **Rendita catastale** 464,81 Euro
- **Superficie terreno** 370 mq

Particella 99:

- **Comune** Arbus
- **Indirizzo** Località Marina Gutturu e Flumini
- **Particella** 99
- **Foglio** 301
- **Qualità** Seminativo
- **Classe** 4
- **Consistenza** 225 mq
- **Reddito dominicale** 0,23 Euro
- **Reddito agrario** 0,12 Euro



Particella 103:

- **Comune** Arbus
- **Indirizzo** Località Marina Gutturu e Flumini
- **Particella** 103
- **Foglio** 301
- **Qualità** Seminativo
- **Classe** 4
- **Consistenza** 580 mq
- **Reddito dominicale** 0,60 Euro
- **Reddito agrario** 0,30 Euro



DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

L' oggetto risulta intestato a:

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Piena proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Piena proprietà per 1/2

Identificato l'immobile oggetto di esecuzione, contestualmente venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale, laser e successivamente sviluppate in versione Autocad.



Il fabbricato in esame, ubicato nella Marina di Arbus – località “Gutturu e’ Flumini” è costituito da un’unità immobiliare indipendente uso residenza, censita nel Catasto Fabbricati alla Sezione C Foglio 1 mappale 81 ed edificata su un lotto di terreno collinare di circa 370 mq, individuato nel catasto terreni dal mappale 81.

Oggetto del pignoramento risultano anche i terreni adiacenti individuati dai mappali 99 e 103.

Al lotto si accede dal mappale 99, situato a valle, spianato ed utilizzabile come area a parcheggio. Dalle scale esterne si accede al mappale 81, su cui risulta edificata l’unità immobiliare. Il mappale 103, situato nella parte a monte del lotto, è ricoperto dalla vegetazione spontanea tipica della macchia mediterranea.

I mappali 99 e 103 dovranno essere espropriati poiché nel Piano Particolareggiato, regolante l’attività edilizia della zona, ricadono in zone destinate a servizi pubblici.

L’unità immobiliare si presenta su due livelli collegati tramite una piccola scala interna; al piano terra ingresso, soggiorno, cucina, camera, due piccoli ripostigli, disimpegno e bagno; al primo piano da tre camere, una cameretta, disimpegno e bagno.

Completano la consistenza dell’immobile una veranda al primo piano, una scala esterna collegante il piano terra al primo piano, la terrazza di copertura praticabile, raggiungibile tramite una seconda scala esterna adiacente alla costruzione e due locali sottoscala, ricavati mediante chiusura totale dei due vani scala.

Al piano terra, una camera e la cucina hanno altezza utile inferiore a mt. 2,70 e pertanto non possono essere utilizzate come tali ma come locali di sgombero o ripostigli, mentre la cameretta al primo piano, avente superficie utile di mq 7,00, può essere utilizzata come cucina abitabile o ripostiglio.



Planimetria Catastale

La planimetria catastale allegata alla perizia

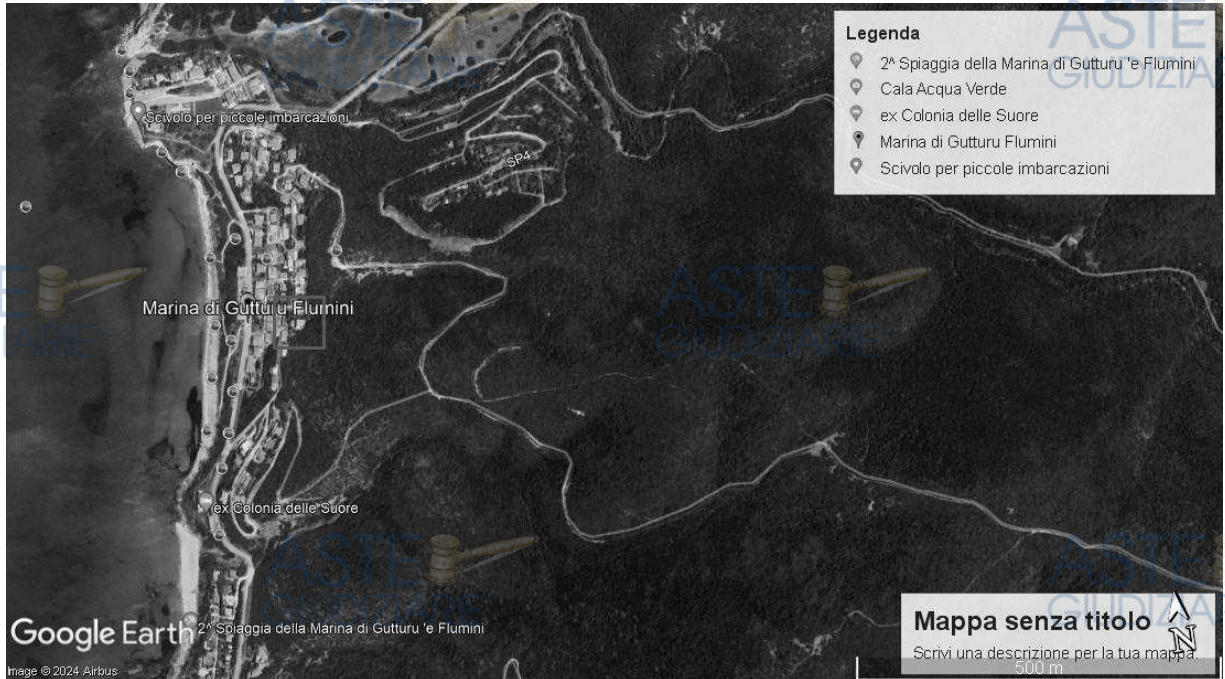
Strumento urbanistico

L'immobile si trova nella zona F*/F1 Turistica secondo il PUC del Comune di Arbus.

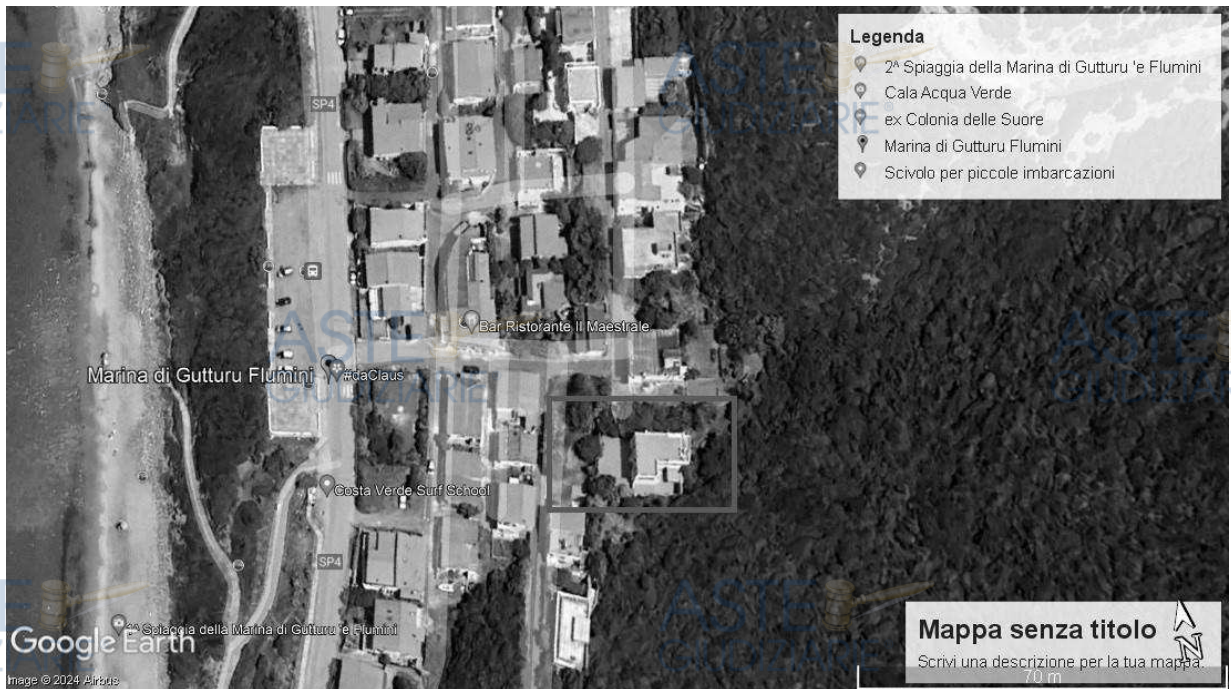
Insediamiamenti turistici pianificati art. 87.



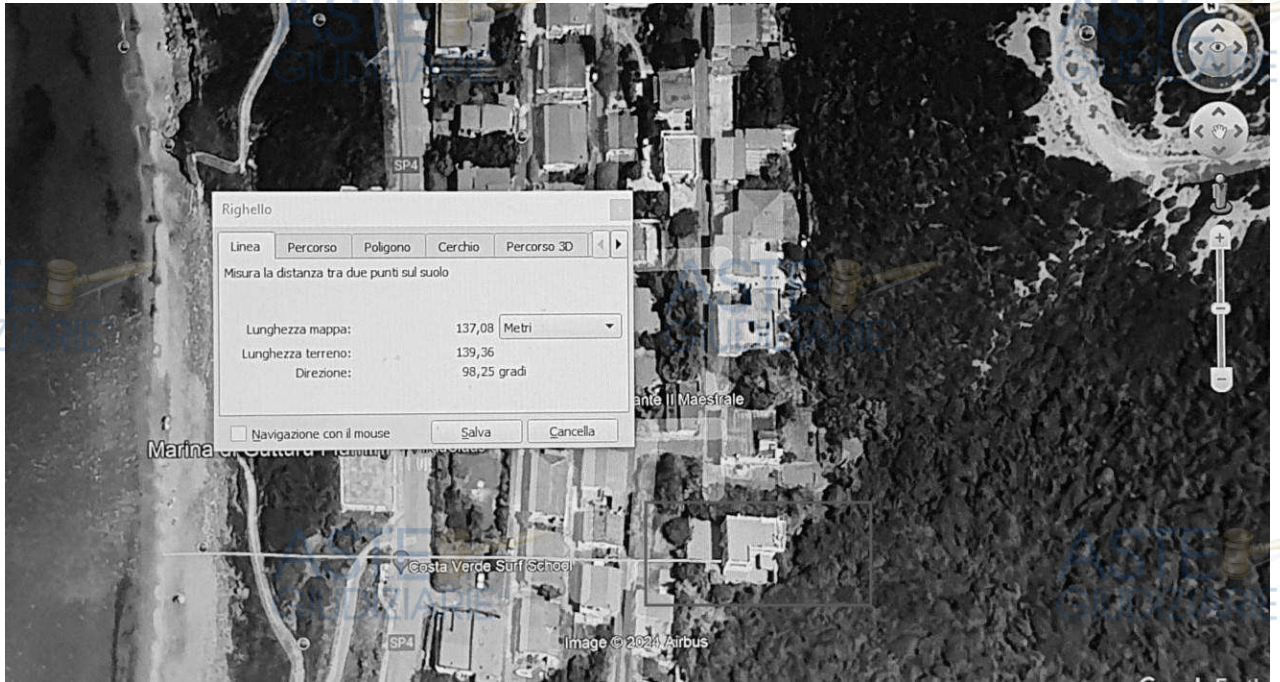
UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI



Identificativo Marina di Arbus Località Gutturu e Flumini



DISTANZA DELLA COSTRUZIONE DALLA BATIGIA



Con accesso agli atti a mezzo pec presso l'ufficio tecnico comunale non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia relativa all'edificazione dell'immobile di cui trattasi.

Per immobili privi di titoli abilitativi la loro liceità amministrativa si basa sul rispetto di due requisiti. Il primo è che gli immobili siano stati edificati in epoca anteriore all'entrata in vigore della legge n.765/1967; il secondo è che gli immobili siano stati edificati in zone che, all'epoca della costruzione, non fossero già regolamentate da un piano regolatore generale o da un programma di fabbricazione o, per estensione, da un regolamento edilizio ai sensi della Legge n.1150 del 1942.

Infatti, dalla lettura dell'art.31 di detta Legge, si rileva che *“Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune”*.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle informazioni verbali rilasciate dall'ing. Gessa, tecnico comunale, il sottoscritto espone quanto segue in merito alla regolarità urbanistica dell'immobile.

La maggior consistenza dell'immobile, seppur edificata in epoca anteriore all'entrata in vigore della legge n.765/1967, così come riportata nella planimetria catastale, stando a quanto dichiarato dall'ing. Gessa per via telefonica e non per iscritto, non può ritenersi legittima in quanto priva di titolo abilitativo ed edificata in un Comune che si era già dotato di un Regolamento Edilizio.

Nel merito, si segnala che non sono stati trovati nell'archivio cartaceo del Comune di Arbus, informazioni riguardo il bene oggetto di perizia. In tali condizioni, dovendo comunque tener conto del parere verbale fornito dall'ing. Gessa, tecnico comunale, l'intero fabbricato è da intendersi totalmente abusivo, compresa, quindi, anche la maggior consistenza dello stesso, edificata in epoca anteriore all'entrata in vigore della Legge n.765/1967.



SANABILITA' DELL'IMMOBILE

Tenuto conto che l'immobile ricade entro la fascia costiera dei 300 metri dalla linea di battigia, in area "oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico" per effetto del D.M. 27/08/1980 e che, pertanto, lo stesso è sottoposto a vincolo di tutela paesaggistica, qualunque intervento edilizio che alteri lo stato esterno dei luoghi è subordinato al rilascio della compatibilità paesaggistica da parte dell'Ente competente per territorio.

Nel merito, il D. lgs. N.42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137), all'articolo 4, recita testualmente: *"L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi... Omissis ..."*. In particolare, il comma 4, al punto a), prevede che la compatibilità possa essere rilasciata *"per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati"*.

Per tali aspetti normativi, tenuto conto che secondo quanto riferito dall'ing. Gessa anche la porzione ante 1967 è da ritenersi abusiva, l'intero fabbricato, realizzato senza alcun titolo abilitativo, non potrà essere sanato dall'acquirente ai pubblici incanti ai sensi della legge regionale n.4/2004 (Normativa regionale in materia di abusivismo edilizio - Recepimento in Sardegna del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326), in quanto mancano i presupposti per il rilascio della compatibilità paesaggistica oltre che quelli stabiliti dall'art.2 della L.R. n.4/2004.



Solo nel caso in cui si ammettesse giuridicamente legittima la maggior consistenza del fabbricato edificata in epoca anteriore all'entrata in vigore della Legge n.765/1967, si potrebbe presentare una pratica edilizia in accertamento di conformità ai sensi dell'art.16 della L.R. n.23/1985 per quelle difformità di costruzione, rilevabili dal confronto tra la planimetria catastale del 1972 e lo stato attuale, che non abbiano comportato incrementi della volumetria preesistente.

Tali difformità sono riconducibili sinteticamente in:

- Modifiche della distribuzione interna;
- Modifiche esterne senza aumento di volume (scale esterne e canne fumarie).

L'art.2 della L.R. n.4/2004, cita al comma 1 lettera a) che non sono suscettibili di sanatoria *"le opere abusive realizzate nelle zone di rilevante interesse paesistico-ambientale di cui all'Art. 10- bis della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, e successive modifiche"*.

L'art.10-bis della L.R. n.45/1989 recita testualmente al comma 1, lettera a): *"1. Sono dichiarati inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico-morfologici e dei rispettivi insiemi:*

a) i terreni costieri compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone omogenee A, B, e D, nonché nelle zone C e G contermini agli abitati, tutte come individuate negli strumenti urbanistici vigenti in base al decreto assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U ... omissis ..."

Trattandosi di un immobile ricadente sia in zona "F" – turistica, sia all'interno della fascia dei 300 metri dalla linea di costa, l'applicazione delle suddette norme non consentiva e non consente l'utilizzo dello strumento del condono edilizio per la regolarizzazione degli abusi volumetrici.



In tali condizioni, non può essere presentata alcuna sanatoria edilizia in quanto l'unità immobiliare risulta ubicato all'interno della fascia costiera dei 300 metri dalla linea di battigia e, per di più, sottoposta ai dettami del Decreto Legislativo n.42/2004 che vietano il rilascio dell'accertamento della compatibilità paesaggistica per abusi volumetrici di cui ai condoni presentati ai sensi della Legge n.326/2003 o della L.R. n.4/2004.

Per tali motivi, in queste condizioni, non può essere effettuata una stima con il valore del bene oggetto di perizia, in quanto risulterebbe totalmente abusivo.

Il valore del bene è dettato dai costi da sostenere per la demolizione del fabbricato, il conferimento in discarica dei materiali di risulta ed il ripristino del terreno su cui esso sorge.

Tenuto conto dell'ultima stima del valore dell'Agenzia dell'Entrate per i terreni riferito all'anno 2007, considerato che sui terreni oggetto di perizia è impossibile realizzare qualsiasi tipologia di attività, considerato che dalle indagini presso gli uffici competenti, i terreni sono destinati a servizi pubblici e pertanto:

Mappale 81

La demolizione dell'immobile avrebbe un costo approssimativo che oscilla tra 35.000,00 euro e 50.000,00 euro.

Considerato che per conferire in discarica autorizzata si renderebbe necessario analizzare i singoli materiali di cui è composto l'edificio e smistarli, analizzare la distanza dell'oggetto dell'intervento dalla discarica autorizzata e previo studio dell'area circostante, ripristinare a macchia mediterranea il terreno stesso.

Nel dettaglio è necessario il sopralluogo della ditta autorizzata alla demolizione atto a verificare gli accessi al lotto con i mezzi d'opera e le vie di comunicazione circostanti.

Essendo una zona vincolata, i lavori dovranno essere effettuati sotto la supervisione degli Enti Preposti.

Il costo per la demolizione dell'immobile, conferimento in discarica autorizzata dei materiali di risulta e ripristino del terreno, avrebbe un costo nettamente superiore al valore del terreno stesso.



Valore Unità Negoziabile 1

Mappale 81 a (seguito di demolizione) seminativo mq 370

Valore medio terreno 800,00 Euro
Valore medio demolizione fabbricato 42.500 Euro

Valore probabile - 41.700,00 Euro

Mappale 99 seminativo mq 225

Valore terreno 486,59 Euro

Mappale 103 seminativo mq 580

Valore terreno 1.254,33 Euro

Valore Unità Negoziabile 1

Valore negativo dovuto al costo della demolizione

-39.959,08 Euro

Come già detto, il costo di demolizione varia anche in base alla distanza della discarica autorizzata, dei materiali da conferire e necessita di un sopralluogo della ditta autorizzata che valuterà le vie di fuga e il costo per il ripristino a macchia mediterranea dell'area.



Causa n. 475/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCLUSIONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All' ill.mo **Giudice**
Tribunale di Cagliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Viste le condizioni menzionate, non può essere effettuata una stima con il valore del bene oggetto di perizia, in quanto risulterebbe totalmente abusivo.

Come visto in precedenza, il valore del bene è dettato dai costi da sostenere per la demolizione del fabbricato, il conferimento in discarica dei materiali di risulta ed il ripristino del terreno su cui esso sorge, sottraendo infine il valore reale del solo terreno.

Per i motivi sopra elencati, l'unità negoziabile 1 avrà un valore negativo.

I mappali 99 e 103, essendo beni separati dal mappale 81, potrebbero essere venduti separatamente, ma il valore è molto basso, in quanto si dovrebbe prevedere anche una servitù di passaggio che dal mappale 99 possa far accedere al mappale 81 e 103.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dell'Unità Negoziabile 1, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.



Esperto incaricato

Ing. Cristian Verde
Via Trento, 7
09040 Selegas (CA)
Cell. 320/8712591



VALORI MEDI TERRENI RIFERITI AL 2007



Ufficio del territorio di CAGLIARI



Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 22/10/2007
Ora: 12.28.45



Annualità 2007

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. - del -

n.10 del 29/03/2007

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE LITORANEE DI IGLESIAS Comuni di: ARBUS, BUGGERRU, FLUMINIMAGGIORE, IGLESIAS				REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE LITORANEE DI CAPO FERRATO Comuni di: MURAVERA, SAN VITO, VILLAPUTZU			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	30006,00	SI	SI		45703,00	SI	SI	
BOSCO D'ALTO FUSTO	4036,00	SI			4179,00	SI		
CANNETO					2936,00	SI		
CASTAGNETO	4694,00	SI						
FRUTTETO	16873,00	SI						
INCOLTO PRODUTTIVO	1054,00	SI			1349,00	SI		
MANDORLETO	8385,00	SI			8267,00	SI		
ORTO	10376,00	SI						
ORTO IRRIGUO	16643,00	SI			22141,00	SI		
PASCOLO	2755,00	SI			3107,00	SI		
PASCOLO ARBORATO	3141,00	SI			3515,00	SI		
PASCOLO CESPUGLIATO	1822,00	SI			1822,00	SI		
SEMINATIVO	4624,00	SI			5300,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO	4694,00	SI			5511,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	8731,00	SI						
SEMINATIVO IRRIGUO	10601,00	SI			12474,00	SI		





Comune di Arbus
Provincia di Medio Campidano

Istanza dell'accesso documentale

Luogo e data Selegas 30/01/2024

Al comune
di Arbus

Io sottoscritto/a **CRISTIAN VERDE** nato a **CAGLIARI** il **09/05/1980**

In (comune di nascita) **CAGLIARI (CA)** e residente

In (comune di residenza) **BELEGAS VIA TRENTO 3a**

CHIEDO DI

Ricevere documenti e comunicazioni relative alla presente istanza

Cell. 3208712591 e-mail/PEC cristian.verde@arbus.it / cristian.verde-studiotecnico@pec.it

- Poter consultare i seguenti documenti:
 Poter avere copia dei seguenti documenti:

[Inserire qui la sommaria descrizione dei documenti che si stanno ricercando]

Tutte le pratiche edilizie relative al suddetto immobile censito al NCEU Sez. C Foglio 1 Mappale 81 Civile abitazione sita nel comune di Arbus (marina di Gutturu e' Fiumini),

DICHIARO CHE

la presente richiesta di accesso documentale è motivata dal seguente interesse diretto, concreto e attuale, corrispondente ad una situazione giuridicamente tutelata e collegata ai suddetti documenti:

[Inserire qui la motivazione logico giuridica che giustifica l'istanza di accesso documentale]

CTU del Tribunale di Cagliari causa 475/2009

Dichiaro di essere informato, tramite apposita informativa resa disponibile dall'ente a cui è indirizzato il presente documento, ai sensi e per gli effetti degli articoli 13 e seg. del Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati (RGPD-UE 2016/679), che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente istanza/dichiarazione viene resa.

Allego fotocopia non autenticata di un mio documento di identità e i seguenti documenti:

- Nomina del Giudice

Distinti saluti.

Cristian Verde
(FIRMA)

Al sensi dell'art. 36, d.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta e inviata insieme alla fotocopia, non autenticata di un documento di identità del dichiarante, all'ufficio competente via fax, tramite un incaricato, oppure a mezzo posta.

FIRMA DAL DICHIARANTE IL MIA PRESENZA # _____ L'ADDETTO _____	SI ALLEGA FOTOCOPIA: <input type="checkbox"/> CARTA D'IDENTITÀ <input type="checkbox"/> PASSAPORTO <input type="checkbox"/> PATENTE <input type="checkbox"/> _____
--	--

Con il presente documento si invia il documento di identità del dichiarante e il documento di identità del dipendente addetto.

Pg. 1 di 1

