

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 
- Contro 

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Esperto incaricato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INDICE DEGLI ARGOMENTI

• Premessa e dichiarazione di conformità normativa	pag 3
• Descrizione lotti	pag 4
• Dati immobile	pag 5
• Certificato Destinazione Urbanistica	pag 6
• Lotto n° 1	pag 12
• Planimetria catastale	pag 13
• Visure catastali	pag 19
• Dati catastali	pag 22
• Dalla perizia CTU del 2012	pag 23
• Ubicazione	pag 25
• Stima lotto n° 1	pag 26
• Lotto n° 3	pag 29
• Planimetria catastale	pag 30
• Visure catastali	pag 31
• Dati catastali	pag 34
• Dalla perizia CTU del 2012	pag 35
• Ubicazione	pag 38
• Stima lotto n° 3	pag 39
• Lotto n° 5	pag 42
• Estratto di mappa	pag 43
• Visure catastali	pag 44
• Dati catastali	pag 47
• Dalla perizia CTU del 2012	pag 48
• Stima lotto n° 5	pag 50
• Lotto n° 6	pag 51
• Estratto di mappa	pag 52
• Visure catastali	pag 53
• Dati catastali	pag 62
• Dalla perizia CTU del 2012	pag 63
• Stima lotto n° 6	pag 65
• Lotto n° 7	pag 66
• Estratto di mappa	pag 67
• Visure catastali	pag 69
• Dati catastali	pag 86
• Dalla perizia CTU del 2012	pag 87
• Stima lotto n° 7	pag 89
• Conclusioni	pag 90
• Riepilogo valori stimati	pag 91
• Congedo esperto	pag 92



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

OGGETTO: Causa n. 475/09

- Procedente

- Contro

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 **26/11/2024** nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice del Tribunale di Cagliari *Dott. Francesco De Giorgi*, relativamente all' istanza di cui all' oggetto, con la precisazione di procedere al quesito di:

Preso atto, ritenuto che sia opportuno procedere a nuova stima del lotto n. 1 sia per il tempo trascorso, sia per la necessità di aggiornare i certificati di destinazione urbanistica e che allo stesso modo sia opportuno aggiornare i certificati ed eventualmente la stima dei lotti 3,5,6 e 7;

- revoca la vendita del 10.12.2024, disponendo che il CTU ing. Verde proceda ad un aggiornamento della stima, previa acquisizione dei certificati di destinazione urbanistica aggiornati e assegna al CTU il 15.2.2025 e rinvia per l'ulteriore corso all'udienza del 25.2.2025 ore 12:30;



Lotto 1

N.C.E.U. Foglio 17, Particella 2642.

N.C.T. Foglio 517, Particella 2633, 2635, 837, 838, 1859, 1861, 885, 839.

- Complesso alberghiero, sito nel comune di Guspini, Località Su Legau / Via Parigi.

Lotto 3

N.C.E.U. Foglio 16, Particella 1206.

N.C.T. Foglio 516, Particella 657.

- Civile abitazione, sito nel comune di Guspini, Via U. Saba, 18.

Lotto 5

N.C.T. Foglio 17, Particella 1816.

- Terreno, sito nel comune di Guspini.

Lotto 6

N.C.T. Foglio 17, Particella 1817, 1888, 1900.

- Terreno, sito nel comune di Guspini.

Lotto 7

N.C.T. Foglio 17, Particella 1889, 1899, 1824, 1829, 1846.

- Terreno, sito nel comune di Guspini.



DATI IMMOBILI

Lotto 1

L' immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è sito in Guspini, Località Su Legau / Via Parigi ed è così individuato:

- **DATI TOPONOMASTICI:** Complesso alberghiero sito in Guspini, Località Su Legau / Via Parigi;
- **DATI CATASTALI: N.C.E.U.:** Foglio 17, part.2642

Attualmente la proprietà risulta:

[REDACTED]

[REDACTED]

1/1 Piena proprietà



CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA



ASTE
GIUDIZIARIE
COMUNE DI
GUSPINI

SETTORE URBANISTICA E PATRIMONIO
SERVIZIO URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA ED ESPROPRIAZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

n° 10/2025

(ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001)

Prot. 4822 ***** Data 10/02/2025

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

- Vista** l'istanza prot. 4427 del 06/02/2025 presentata dal Sig. VERDE CRISTIAN (C.F. VRDCST80E09B354).
- Visto** il Regolamento Edilizio e il Piano Urbanistico Comunale approvati con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 15.02.2000 esecutiva nei termini di legge.
- Visto** il decreto del Presidente della Regione (Approvazione del Piano Paesaggistico Regionale - Primo Ambito Omogeneo - Deliberazione della Giunta Regionale n° 36/7 del 05.09.2006).
- Visto** il D.Lgs. n° 42 del 22.01.2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio - e s.m.i..
- Visto** il piano di assetto idrogeologico P.A.I. - legge 18.05.1989 - n. 183, art. 17 - comma 6 ter - D.L. 180/98 approvato con Delibera di G.R. n. 17/14 del 26.04.2006 e lo studio di dettaglio Località Seddas - Monte Candelazzu di variante - delibera del Comitato Istituzionale n. 4 del 21.05.2012 adottata in via definitiva - Decreto Presidente della Regione n. 97 del 16.07.2012.
- Vista** la delibera di C.C. n. 39 del 11.07.2016, relativa all'adeguamento del piano urbanistico comunale al piano di assetto idrogeologico - studio di compatibilità idraulica geologica e geotecnica ex art. 8 delle N.T.A. del PAI.

CERTIFICA

Che gli immobili siti in questo Comune e identificati:

- Al foglio 516 Mapp. 657 (correlato al mappale fabbricati 1206 - Sezione E, Foglio 16)

Ricade nella zona urbanistica B2 - Zona di completamento residenziale intensivo del vigente Piano Urbanistico Comunale.

- Al foglio 517 Mapp. 1816
- Al foglio 517 Mapp. 1817, 1888, 1900
- Al foglio 517 Mapp. 1889, 1899, 1824
- Al foglio 517 Mapp. 1829, 1846

Ricadono nella zona urbanistica C2M - Zona di espansione residenziale soggetta a Piano di lottizzazione convenzionato del vigente Piano Urbanistico Comunale.

- Al foglio 517 Mapp. 2633, 2635, 837, 838, 1859, 1861, 885, 839, 2642 (correlato al mappale fabbricati 2642 - Sezione E, Foglio 17)

Ricadono nella zona urbanistica G2 - Zona Servizi Generali - Attrezzature ed impianti di interesse generale di "Su Legau" del vigente Piano Urbanistico Comunale.

Gli immobili in oggetto non sono interessati da ordinanze emesse ai sensi dell'art. 30, 7° comma del D.P.R. nr. 380 del 06.06.2001.

Norme Tecniche di Attuazione

B2 - Zona di completamento residenziale intensivo - E270 Foglio 516 n. 657 (correlato al mappale fabbricati 1206 - Sezione E, Foglio 16)

ZONA B - SOTTOZONA B2 - Residenziale intensivo (Ex B2 ripermetrato)

Comprende la parte del centro urbano a levante di via Roma che, sviluppatosi a partire dalla prima metà del novecento, presenta un impianto urbanistico già definito ed in prevalenza edificato.

Sostanzialmente coincidente con la zona B2 dello strumento urbanistico comunale vigente, destinata alla residenza, ai servizi pubblici di zona, alle attività commerciali, artigianali, ecc., con esclusione di quelle moleste o inquinanti.

Si applicano le disposizioni generali di Zona B (art.15) nel rispetto dei parametri indicati nella tabella dei Tipi Edilizi.

- Superficie del lotto min.: 80 mq
- Superficie coperta max: 0,60 mq/mq
- Indice fondiario: 3 mc/mq
- N. piani fuori terra: 3
- Distanza edifici: 10 mt
- Distanza confini: 5 mt

Art.15 ZONA B – DI COMPLETAMENTO – DISPOSIZIONI GENERALI

La zona di Completamento B comprende le aree del centro urbano totalmente o parzialmente edificate, secondo la verifica di sussistenza del rapporto volumetrico previsto dalle vigenti disposizioni di legge, e dotate delle relative infrastrutture di urbanizzazione primaria.

Costituitasi in modo spontaneo attorno al nucleo originario dell'abitato, presenta parti omogenee con caratteri differenziati in relazione all'epoca ed alle modalità della loro costituzione, tali da suggerire la definizione di sottozona omogenee.

Al loro interno vengono individuati gli ambiti per i quali si ritiene opportuno far precedere gli interventi di modificazione urbanistica da Piani Particolareggiati finalizzati alla definizione delle diverse problematiche di ciascuno.

La zona di completamento è pertanto suddivisa nelle sottozone:

- Sottozona B1
- Sottozona B2
- Sottozona B3
- Sottozona B5

Al loro interno vengono individuati le seguenti sottozone da assoggettare a specifici Piani Particolareggiati:

- Comparto B1*A
- Comparto B1*F
- Comparto B2*F

Salvo le specifiche disposizioni che le norme di attuazione stabiliscono per ciascuna sottozona, e per quanto non in contrasto con esse, valgono le disposizioni generali che seguono.

E' in generale consentito attuare gli interventi non in contrasto con la normativa specifica della sottozona anche per concessione o autorizzazione singola.

Sulle aree attualmente inedificate sono generalmente consentite nuove costruzioni, incluse quelle eventualmente relative ad attrezzature per il verde pubblico, servizi pubblici, sistemazioni della rete viaria e parcheggi pubblici, stabiliti anche attraverso corrispondenti destinazioni previste dal P.U.C. o dallo strumento urbanistico attuativo.

Nelle aree inedificate sulle quali insistevano edifici demoliti totalmente o parzialmente è consentita la ricostruzione, ed il volume riedificabile non dovrà eccedere quello di cui al successivo comma, secondo le più idonee destinazioni d'uso.

Qualora a seguito della ricostruzione o nuova edificazione si rendesse necessario, per una migliore integrazione con il tessuto edilizio e viario circostante, rendere di uso collettivo alcune parti dell'area oggetto dell'intervento, opportunamente sistemate ed attrezzate dai proprietari, il volume edificabile potrà essere calcolato applicando l'indice fondiario all'area originaria.

Nelle zone B sono consentite le destinazioni d'uso residenziali, direzionali, commerciali ed artigianali purché non moleste ed inquinanti.

Nella zona B il P.U.C. può attuarsi anche per piani particolareggiati o altri strumenti attuativi che saranno redatti nel rispetto di quanto stabilito nelle presenti norme con le limitazioni previste per ciascuna sottozona.

Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione siano estesi ad un intero isolato, definito da strade, piazze o spazi pubblici, è consentita la conservazione dell'intera volumetria esistente nell'isolato stesso, a condizione che la ricostruzione avvenga secondo un piano particolareggiato e di recupero esteso all'intero isolato. Per volumetria esistente va considerata quella legittimamente realizzata.

Le costruzioni possono sorgere a filo strada, ove questa e le caratteristiche delle costruzioni lo consentano, ovvero su allineamenti arretrati già esistenti o concordati col Comune, o su nuovo allineamento arretrato che il Comune intenda imporre.

In linea di massima la larghezza stradale sarà di metri 6.00.

Le fasce di arretramento saranno sistemate, pavimentate, piantumate e mantenute secondo le indicazioni del Comune e assoggettate a servitù di uso pubblico.

Le aree relative potranno essere computate ai fini della determinazione della volumetria ammissibile.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media di quelli preesistenti nella zona, ad eccezione di quella relativa ad edifici che formino oggetto di piani attuativi. Essa comunque è determinata in funzione del numero dei piani ammessi, come indicato nella Tabella dei Tipi Edilizi.

Sul fronte strada l'altezza degli edifici non deve superare una volta e mezza la larghezza della strada che fronteggiano.



L'altezza minima non potrà essere inferiore a metri 3,60, e sarà misurata piano viabile (o dal marciapiede se esistente) per gli edifici a filo strada, e dal piano di sistemazione del terreno che lo collega con la strada per gli edifici arretrati.

Se la costruzione è in arretrato rispetto al filo strada l'altezza massima verrà computata sommando la larghezza della strada con la profondità dell'arretramento.

Fanno eccezione gli edifici che formino oggetto di piano esecutivo con previsioni planivolumetriche.

In caso di edifici multipiano le facciate delle distinte proprietà dovranno essere uniformate tra di loro per colore.

La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere sempre di almeno 10 metri; la distanza minima dai confini non sarà inferiore alla metà della distanza tra i fabbricati (minimo metri 5,00), salvo diverso accordo tra i confinanti depositato in Comune con firme autenticate, ferma restando la distanza minima di cui sopra tra i fabbricati medesimi.

Comunque i cortili (esclusi quelli fronte strada) dovranno avere profondità minime mai inferiori a metri 4,00.

Il rapporto di copertura si calcola sulla superficie effettiva, rimanente al netto degli arretramenti stradali.

E' ammesso l'abbinamento di due o più fabbricati e la costruzione di muri comuni. Le pareti non finestrate avranno distacco minimo di 5,00 metri.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi di parcheggio in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni 10 mc di costruzione adibita ad abitazione; tale dotazione si raddoppia per le costruzioni o le parti di costruzioni adibite ad attività produttive, come artigianato, commercio, esercizi pubblici, uffici, ecc.. Deve essere dimostrata l'effettiva fruibilità dei parcheggi per gli autoveicoli. Potranno essere utilizzate a questo scopo gli spazi inedificati risultanti tra il ciglio stradale e il filo di fabbricazione arretrato di cui sopra.

Le recinzioni sul fronte strada e verso i passaggi pedonali non potranno superare i 2,20 mt, misurati a partire dalla quota del piano stradale;

I muri tra ditte confinanti non potranno superare l'altezza di metri 2,40, misurati a partire dalla quota di spicco maggiore quando il terreno presenti un dislivello in corrispondenza delle facce contrapposte della muratura di recinzione.

Le coperture dei fabbricati saranno a tetto a due o più falde inclinate con pendenza minima del 25% e imposta non sopraelevata rispetto al piano di estradosso dell'ultimo solaio. E' ammessa la copertura piana (terrazza).

Nel caso di coperture piane esistenti, chiuse da parapetto completamente cieco, è ammesso realizzare nuove falde inclinate di copertura (a volume tecnico) con aumento della quota della linea di gronda, ma con soluzione geometrica tale da garantire che il canale di gronda sia completamente interno al prospetto e a quota inferiore della sommità del parapetto esistente.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per un lunghezza inferiore a m. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza (qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile) è consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Per soluzione tecnica inaccettabile s'intende quella per cui, senza la deroga per le distanze minime, non sia possibile raggiungere il 70% della volumetria potenziale riferita all'intera area ed il 40% della superficie coperta del lotto.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

La densità fondiaria massima è stabilita secondo le specificazioni di zona riportate nella tabella dei Tipi Edilizi.

Non sono ammessi manufatti su pilotis, ma si dovrà prevedere quanto più possibile di conservare le tipologie locali.

Negli edifici di nuova costruzione sono consentite le formazioni di patii e di cortili completamente chiusi o aperti su un lato. Nel primo caso la superficie libera dei patii al netto delle proiezioni delle gronde o oggetti non dovrà essere minore di 1/4 della somma delle superfici perimetrali, misurata dal pavimento del patio sino al limite del canale di gronda o del limite delle pareti. La dimensione del lato minimo di superficie libera non sarà inferiore a m. 4,00. E' previsto il caso di costruzione su due piani, purché su non più di due lati per una altezza massima di m 7,00. In questo caso la superficie libera del patio dovrà essere uguale o maggiore ad 1/5 delle superfici prospicienti.

Nel caso di predisposizione di Piano Particolareggiato è data a questo strumento urbanistico la facoltà e l'obbligo di reperire al suo interno le aree minime necessarie per fare fronte al maggiore fabbisogno di standards urbanistici causati dall'eventuale aumento di indice.

In caso di demolizione di edifici con densità superiore a quelle previste per le singole sub-zone, la loro ricostruzione può superare i limiti di zona fino a un massimo del 70% del volume preesistente, purché previsto dal Piano Particolareggiato.

C2M - Zona di espansione residenziale soggetta a Piano di lottizzazione convenzionato - E270 Foglio 517
Mapp. 1816

C2M - Zona di espansione residenziale soggetta a Piano di lottizzazione convenzionato - E270 Foglio 517
Mapp. 1817, 1888, 1900

C2M - Zona di espansione residenziale soggetta a Piano di lottizzazione convenzionato - E270 Foglio 517 Mapp. 1889, 1899, 1824

C2M - Zona di espansione residenziale soggetta a Piano di lottizzazione convenzionato - E270 Foglio 517 Mapp. 1829, 1846

Gli immobili ricadono all'interno della zona urbanistica C – sottozona C2M – Funtana Leo, oggetto del Piano di Lottizzazione approvato con delibera di C.C. 67 del 18.11.1996 interessato dalla Convenzione per la lottizzazione di aree ricadenti in zona C2M – 1 stralcio _ Repertorio 42252 – raccolta 13.083 del 23.10.1997.

Detti immobili derivanti dall'atto di redistribuzione immobiliare del 24.11.1997 rep- 42397 – racc. 13.139 sono regolati dai parametri urbanistici e dalla seguente discipline del Piano di lottizzazione:

L'immobile Foglio 517 Mapp. 1816 costituisce il lotto n. 1 - Comparto R3, per i quali sono previsti i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie coperta max: 0.40 mq/mq
- Indice fondiario: 2.25 mc/mq
- Distanza confini anteriore posteriore: mt 6,00
- Distanza confine laterale: mt 5,00
- Tipo Edilizio: casa unifamiliare abbinata

Gli immobili Foglio 517 Mapp. 1817, 1888, 1900 costituiscono il lotto n. 2 - Comparto R3, per i quali sono previsti i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie coperta max: 0.40 mq/mq
- Indice fondiario: 2.25 mc/mq
- Distanza confini anteriore posteriore: mt 6,00
- Distanza confine laterale: mt 5,00
- Tipo Edilizio: casa unifamiliare abbinata

Gli immobili Foglio 517 Mapp. 1889, 1899, 1824 costituiscono il lotto n. 3 - Comparto R3, per i quali sono previsti i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie coperta max: 0.40 mq/mq
- Indice fondiario: 2.25 mc/mq
- Distanza confini anteriore posteriore: mt 6,00
- Distanza confine laterale: mt 5,00
- Tipo Edilizio: casa unifamiliare abbinata

Gli immobili Foglio 517 Mapp. 1829, 1846 costituiscono un accesso privato gravato da servitù appartenente al Comparto R3.

G2 - Zona Servizi Generali - Attrezzature ed impianti di interesse generale di "Su Legau" - E270 Foglio 517 Mapp. 2633, 2635, 837, 838, 1859, 1861, 885, 839, 2642 (correlato al mappale fabbricati 2642 _ Sezione E, Foglio 17)

Ricadono nella zona G – sottozona G2 Su Legau interessata dal Piano Particolareggiato di attuazione redatto in coerenza con le disposizioni generali della zona G ed approvato con delibera di C.C. n. 52 del 16.07.2003.

Dette aree costituiscono lo stralcio sub. comparto F7 approvato in via definitiva con delibera di C.C. n. 53 del 16.07.2003 interessato dalla convenzione per la realizzazione di opere di carattere pubblico e privato previste dal piano particolareggiato di attuazione (strutture turistico – ricettive) del 04.09.2007 – repertorio. 61.517 – raccolta 21.138

Per lo stralcio sub comparto F7 sono previsti i seguenti parametri urbanistico edilizi:

- Volume previsto: mc 12.000
- Altezza max: 3 piani fuori terra + 1 interrato
- Distanza edifici: 10 mt
- Distanza dai confini: 6 mt
- Edificazione: secondo il tipo edilizio previste dal piano particolareggiato

Vincoli

ACUSTICA - Classificazione ai sensi della legge 447 del 26.10.1995 - Foglio 517 n. 2633, 837, 838, 839, 885, 1816, 1817, 1824, 1829, 1846, 1859, 1861, 1888, 1889, 1899, 1900, 2635, 2642

ACUSTICA - Classificazione ai sensi della legge 447 del 26.10.1995 - E270 Foglio 516 n. 657 (correlato al mappale fabbricati 1206 _ Sezione E, Foglio 16)

Gli immobili ricadono per l'88% della superficie, all'interno della Classe III del piano di classificazione

acustica del territorio comunale di cui alla legge 447 del 26.10.1995 – approvato con deliberazione di C.C. n. 8 del 08/04/2010.

ACUSTICA - Classificazione ai sensi della legge 447 del 26.10.1995 - E270 Foglio 516 n. 657 (correlato al mappale fabbricati 1206 - Sezione E, Foglio 16)

L'immobile ricade per il 12% della superficie, all'interno della Classe IV del piano di classificazione acustica del territorio comunale di cui alla legge 447 del 26.10.1995 – approvato con deliberazione di C.C. n. 8 del 08/04/2010.

MINERARIA - Aree dell'organizzazione mineraria art. 3 punto 3.1 allegato 3 delle NTA del PPR - Foglio 516 n. 657 (correlato al mappale fabbricati 1206 - Sezione E, Foglio 16)

L'immobile insiste all'interno del perimetro di aree di insediamento produttivo di interesse storico culturale, così come rilevato dalla Cartografia RAS – Sardegna Geoportale.

ADEGUAMENTO PUC/PAI - Studio di compatibilità idraulica geologica e geotecnica ex art. 8 NTA del PAI - Foglio 517 n. 1816, 1888, 1889, 1824, 1817, 1900, 1899, 1829, 1846

ADEGUAMENTO PUC/PAI - Studio di compatibilità idraulica geologica e geotecnica ex art. 8 NTA del PAI - Foglio 517 n. 2642 parte

Gli immobili ricadono all'interno del perimetro di aree di pericolosità idraulica H14, così come individuate dalla cartografia allegata alla Delibera di C.C. n. 39 del 11/07/2016 relativa all'adeguamento del PUC al PAI, approvata con deliberazione n. 16 del 30.07.2020 della autorità di bacino – Regione Autonoma della Sardegna.

ADEGUAMENTO PUC/PAI - Studio di compatibilità idraulica geologica e geotecnica ex art. 8 NTA del PAI - E270 Foglio 516 n. 657 (correlato al mappale fabbricati 1206 - Sezione E, Foglio 16)

L'immobile ricade all'interno del perimetro di aree di pericolosità di frana Hg1, così come individuate dalla cartografia allegata alla Delibera di C.C. n. 39 del 11/07/2016 relativa all'adeguamento del PUC al PAI, approvata con deliberazione n.5 del 17.12.2019 della autorità di bacino – Regione Autonoma della Sardegna.

NTA PUC - Fasce di rispetto in genere art. 63 delle N.T.A. del P.U.C. Del. C.C. n. 4 del 15.02.2000 - E270 Foglio 516 n. 657 (correlato al mappale fabbricati 1206 - Sezione E, Foglio 16)

NTA PUC - Fasce di rispetto in genere art. 63 delle N.T.A. del P.U.C. Del. C.C. n. 4 del 15.02.2000 - Foglio 517 n. 2633, 837, 838, 839, 885, 1816, 1817, 1824, 1829, 1846, 1859, 1861, 1888, 1889, 1899, 1900, 2635, 2642

Nell'intero territorio comunale, oltre ad osservare i limiti di destinazione, densità ecc. previsti nelle rispettive sottozone, le costruzioni dovranno rispettare determinate distanze dalle strade, acque pubbliche, impianti pubblici, opere pubbliche, secondo la finalità delle leggi vigenti, coordinate ed integrate nella seguente normativa.

RISPETTO STRADALE - Divieto di costruzione

- a) Strade extraurbane
 30 metri dalle strade extraurbane secondarie di tipo C
 20 metri dalle strade di tipo F
 10 metri per le strade vicinali di tipo E
- b) - Strade urbane fuori dal centro abitato.
 30 metri dalle S.S. nelle zone C, D;
 20 metri dalle S.P. nelle zone C, D, F, G;
 10 metri dalla principale viabilità interna a traffico pesante nelle zone D;
 6 metri dalla principale viabilità di collegamento nelle zone C.

RISPETTO IGIENICO SANITARIO - Divieto di costruzione:

- a) - Acque pubbliche (vedere elenco compreso nel piano acque della Sardegna) - 50 metri;
 b) - Eletrodotti (DPCM 23/4/92 e DPCM 28/9/95)

RISPETTO DEI BENI AMBIENTALI E CULTURALI - Divieto di costruzione

120 metri dal contorno individuato dei complessi archeologici (villaggio nuragico, complesso nuragico, centri fenicio-punici, romani, medioevali) (compresi negli elenchi pubblici o individuati nella tavola T14 : Carta dei beni culturali e del paesaggio, e nella TAV SM : elenco e schede dei monumenti presenti nel territorio).
 60 metri dal contorno dei singoli monumenti o reperti, ritrovamenti fossiliferi, monumenti naturali (compresi negli elenchi pubblici o individuati nella tavola T14 : Carta dei beni culturali e del paesaggio, e nella TAV SM : elenco e schede dei monumenti presenti nel territorio).

OBBLIGO DI NULLA OSTA PREVENTIVO

150 metri dalla riva delle acque pubbliche
 300 metri dallo stagno di S. Giovanni
 fascia 60-120 metri da ritrovamenti fossiliferi, monumenti o reperti archeologici e da monumenti naturali.



Si rilascia su richiesta del Sig. VERDE CRISTIAN (C.F. VRDCST80E09B354I) residente a SELEGAS (CA), in carta resa legale per gli usi consentiti ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del DPR n.380 del 06/06/2001 e s.m.i.

Guspini, li 10/02/2025



ROBERTA
SEDDA
11.02.2025
17:22:54
GMT+02:00

Il Responsabile del Settore
Ing. Roberta Sedda



Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - ai sensi dell'art. 15 della legge 183 del 12.11.2011.



Imposta di bollo assolta in modo virtuale

Art. 3 - D.M. 10.11.2011
Valore marca da bollo: €. 16,00
Id. n. 01230275615771 del 05.02.2025



COMUNE DI GUSPINI
PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA
Via Don Minzoni, 10
09036 GUSPINI (SU)
Centralino: 070 9760
www.comune.guspini.su.it

Settore Urbanistica e Patrimonio
Servizio Urbanistica - Edilizia Privata
Espropriazioni
Tel. 070-976016191 6193
urbanistica@comune.guspini.su.it

6 di 6



Responsabile del Settore
Ing. Roberta Sedda
Responsabile del procedimento
Ing. Roberta Sedda
Istruttore Tecnico
Geom. Marino Garau

INVIATO TRAMITE:
 Posta ordinaria
 Raccomandata
 Fax
 E-mail
 Consegna a mano



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO N° 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

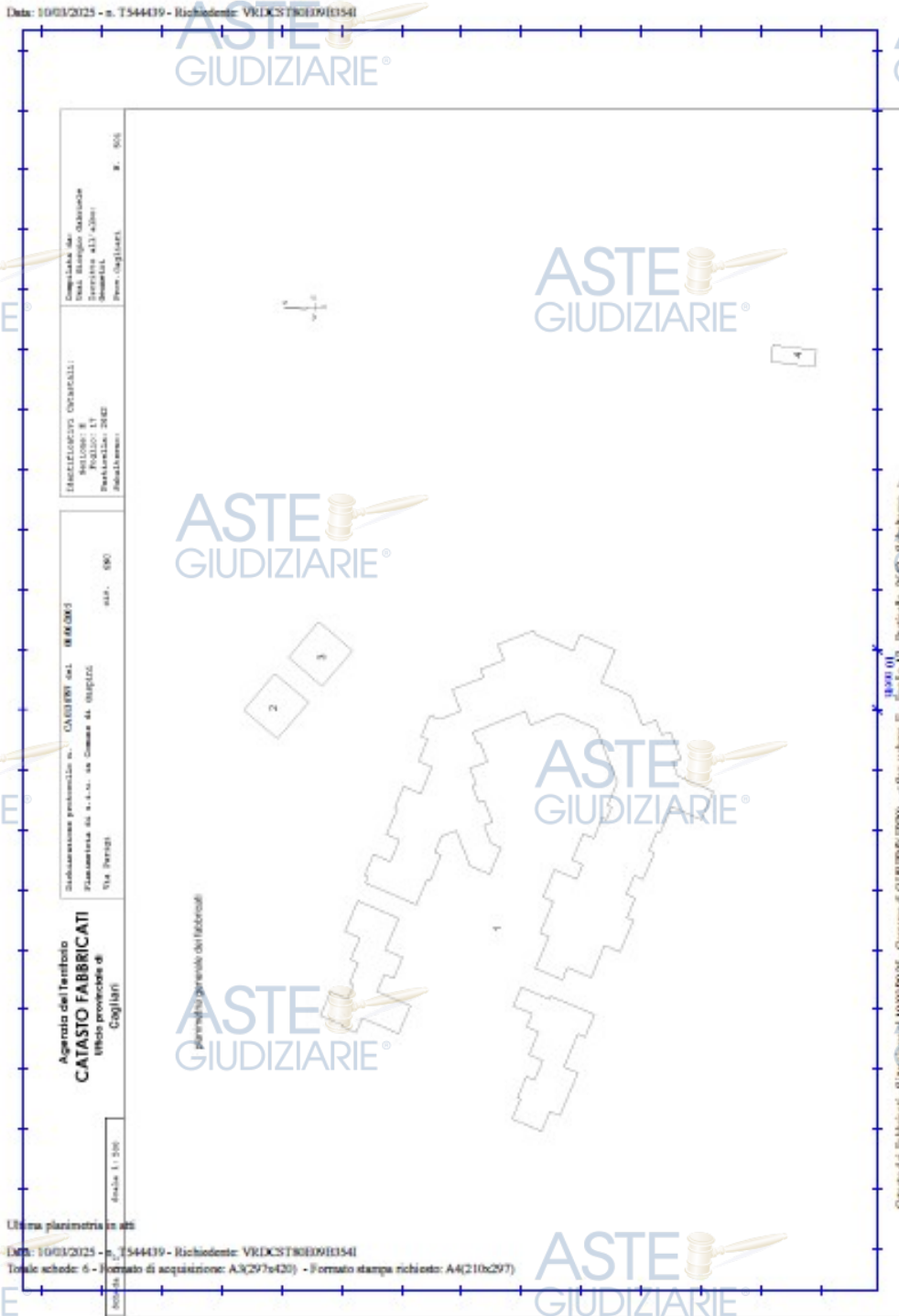
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PLANIMETRIA CATASTALE



Data: 10/03/2025 - n. T544439 - Richiedente: VRDCST80E09I0354I
 Comune di Selegas (CA) - Catasto Fabbricati - Foglio 1/1 - Particella 3062 - Subalterno 3
 VIA PASQUALE n. 384 - Selegas (CA) - C.A.P. 09040 - C.O.N. 0101020010005005 - Comune di Selegas (CA) - Foglio 1/1 - Particella 3062 - Subalterno 3

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Cagliari

Subalterno particella n. 3062/003
 Finanziaria di s.c.s. in Comune di Selegas
 Via Trento

Data: 10/03/2025 - n. T544439 - Richiedente: VRDCST80E09I0354I
 Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

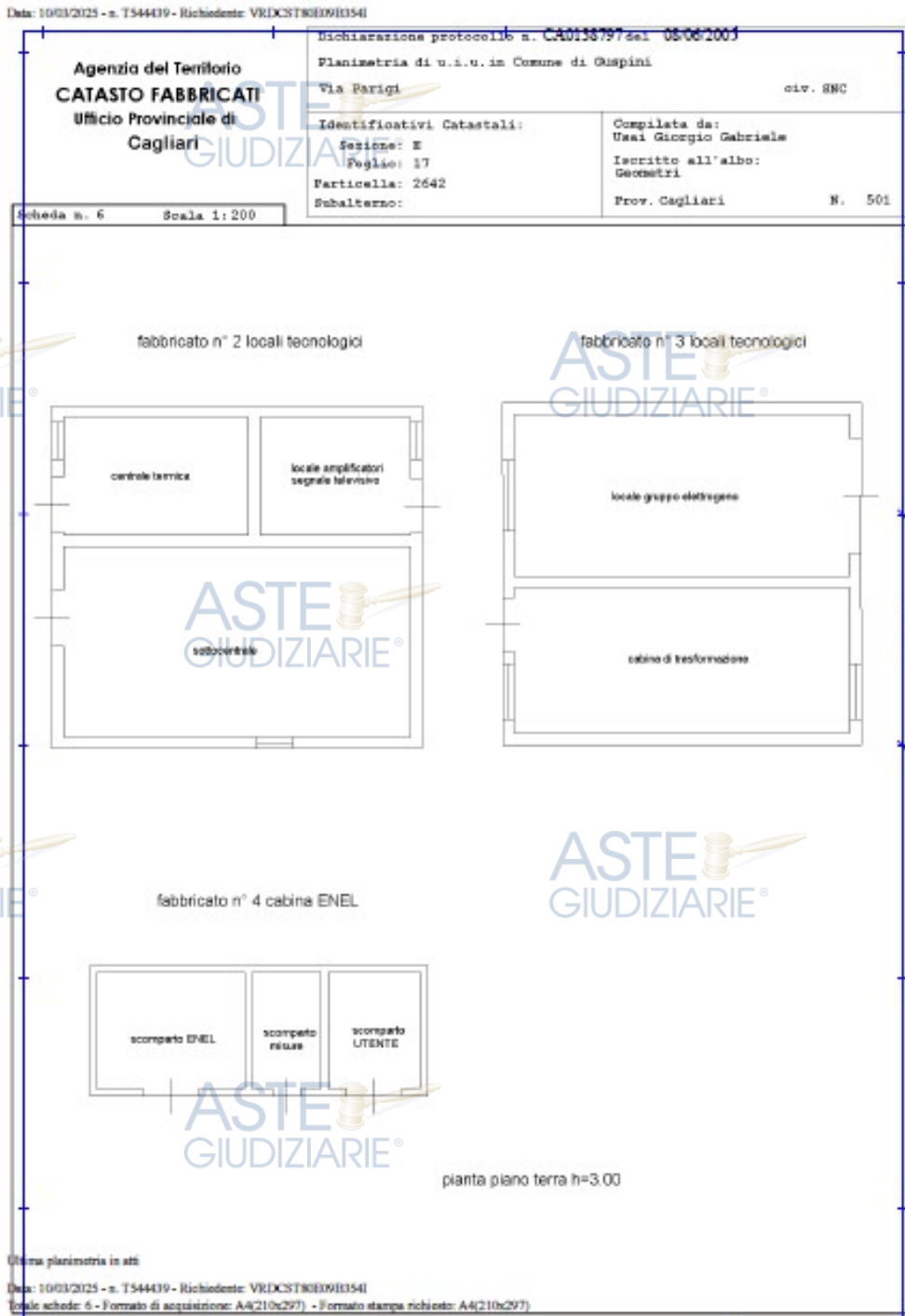
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Data: 10/03/2025 - n. T544439 - Richiedente: VRDCST80E0910354I





DATI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico, i beni in oggetto risultano attualmente censiti al N.C.E.U. foglio 17, particella 2642.

I dati catastali reperiti **risultano conformi** con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

Particella 2642:

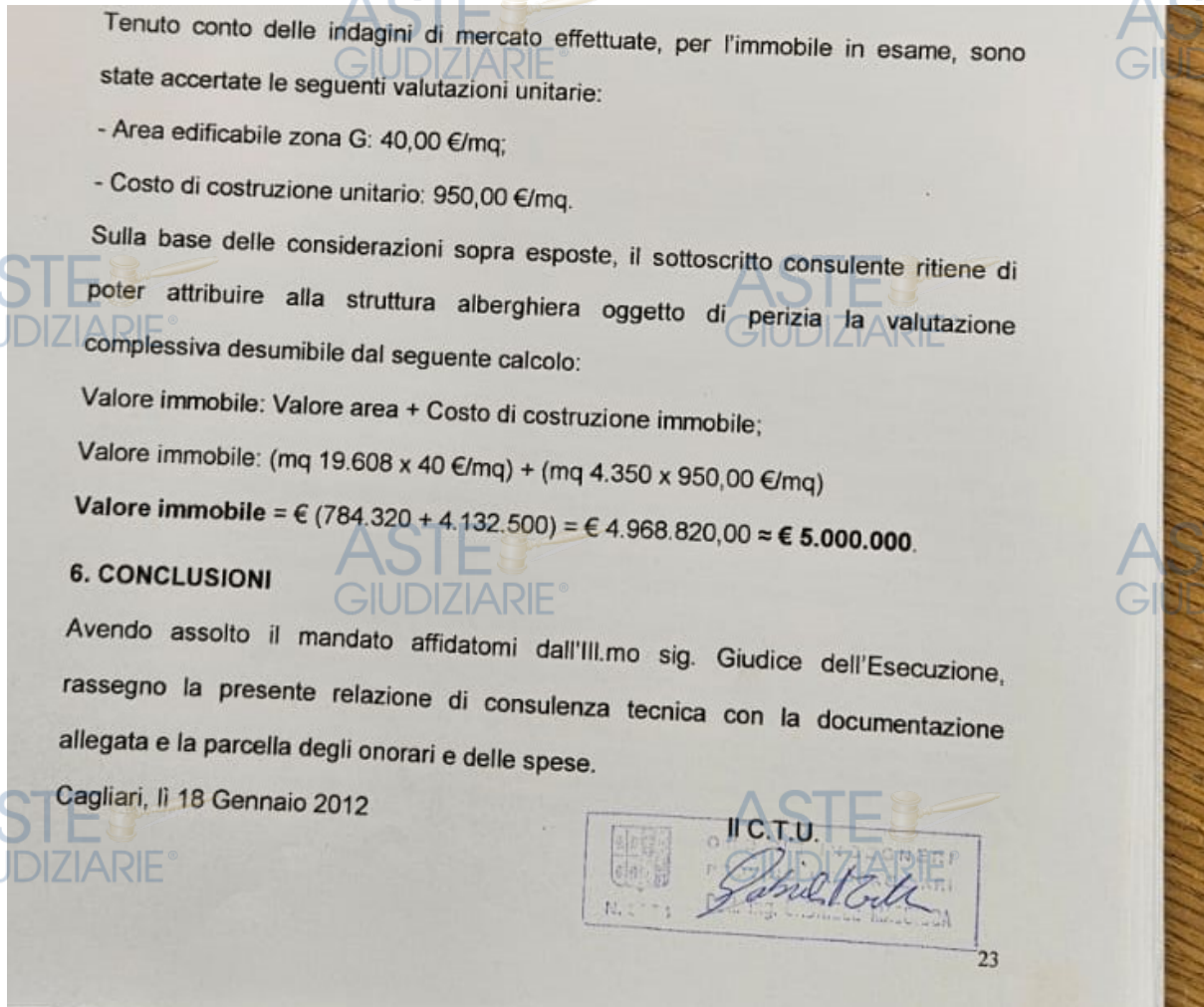
- **Comune** Guspini
- **Indirizzo** Località Su Legau / Via Parigi
- **Sezione** /
- **Particella** 2642
- **Foglio** 17
- **Subalterno** /
- **Piano** S1 - T - S2 - 1 - 2
- **Categoria** D/02
- **Rendita catastale** 58360,00 Euro

L'oggetto risulta intestato a:

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Piena proprietà per 1/1



DALLA PERIZIA DEL CTU ANNO 2012



Sulla base di quanto dedotto nella stima del complesso alberghiero, per aggiornare il valore dell'immobile allo stato attuale, l'analisi verrà effettuata sulla base dei dati forniti dall'Osservatorio.



Planimetria Catastale

La planimetria catastale allegata alla perizia

Strumento urbanistico

L'immobile si trova nella zona G2 Zona Servizi Generali del P.U.C di Guspini.

Certificato Destinazione Urbanistica

Certificato Destinazione Urbanistica allegato alla perizia



UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI



Identificativo Località Su Legau – Via Parigi



STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE

La valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la superficie delle pareti perimetrali deve essere considerata al 100%.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso, (D.P.R.138/98).

La rilevazione dell'immobile, fatta eccezione per l'area esterna, viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che sono oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.



Considerando i **dati dell'Osservatorio anno 2024 semestre 1**, si è ritenuto opportuno utilizzare i dati relativi al primo semestre 2024, più vicini temporalmente al momento della stima.

Il fabbricato viene individuato nella fascia suburbana con codice zona D1. Il valore di mercato in euro/mq per settore terziario in provincia di Cagliari, ubicate nel Comune di Guspini, in stato conservativo normale in zona periferica, oscilla tra un **valore min. di 600 €/mq ed un valore max di 850 €/mq**, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Viste le risultanze della perizia del CTU, risalente all'anno 2012, dove riscontrava opere abusive, le quali necessitavano di regolarizzazione e demolizione, visto anche l'agibilità sospesa, visto che il CTU ha evidenziato le opere che possono essere sanate da quelle che dovranno essere demolite, si è deciso di utilizzare il valore medio pari a **725 €/mq**, nonostante la struttura sia di pregio, come descritto dall'esperto.



- Fabbricato: €/mq 725,00

L'esperto si è avvalso anche delle agenzie immobiliari operanti nella zona per capire il valore di mercato reale che potesse avere l'immobile nel suo complesso ed è emersa una cifra pressoché in linea a quella individuata.

SUP FABBRICATO = 4.350 mq

SUPERFICIE TOTALE al lordo dei muri
4.350 mq x 725,00 €/mq = 3.153.750,00 €

Superficie area esterna = 19.608 mq – 4.350 mq = 15.258 mq

15.258 mq x 40,00 €/mq = **610.320,00 €**

VALORE TOTALE = 3.153.750,00 + 610.320,00 € = 3.764.070,00 €



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO N° 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

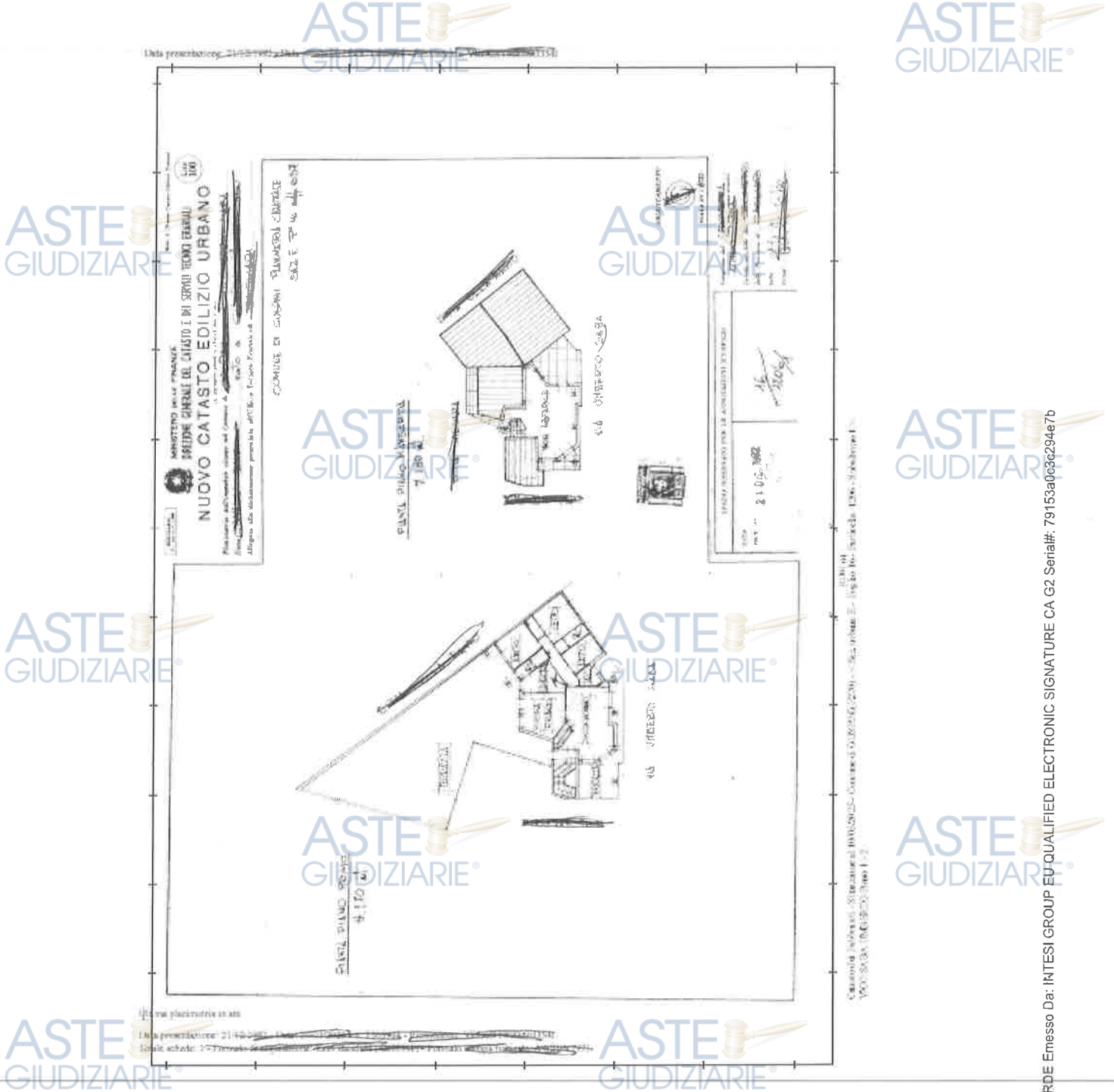
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PLANIMETRIA CATASTALE



DATI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico, i beni in oggetto risultano attualmente censiti al N.C.E.U. foglio 16, particella 1206, Sub 1. I dati catastali reperiti **risultano conformi** con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

Particella 1206:

- **Comune** Guspini
- **Indirizzo** Via U. Saba n. 18
- **Sezione** E
- **Particella** 1206
- **Foglio** 16
- **Subalterno** 1
- **Piano** 1 – 2
- **Categoria** A/02
- **Classe** 3
- **Consistenza** 10 Vani
- **Rendita catastale** 723,04 Euro

L'oggetto risulta intestato a:

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Piena proprietà per 1000/1000

N.B. l'intestatario del lotto 3 risulta mancante del secondo nome e del codice fiscale. Corrisponde la data di nascita, pertanto sarebbe da aggiornare la ditta catastale.



DALLA PERIZIA DEL CTU ANNO 2012

6 Conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative

Immobile 2 - abitazione via U. Saba, Guspini

Presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Guspini è stata reperita la Concessione Edilizia per l'esecuzione di opere consistenti nella costruzione di un fabbricato ad uso commerciale ed abitazione su area distinta in Catasto al foglio 516, particella 657 ubicato in via Umberto Saba (pratica edilizia 8, protocollo 167 anno 1979).

Il piano primo è conforme al citato titolo amministrativo a meno di lievi varianti interne; il piano secondo destinato a mansarda è stato interessato dalla realizzazione di partizioni interne e di impianti (elettrico ed idrico) mediante le quali è stato possibile ricavare dei vani non previsti (di altezza media inferiore a 2,40m) e n.2 bagni. Risulta inoltre difforme l'altezza del vano principale della mansarda: il valore di progetto è pari a 1,80 m attuale è pari a 1,90 m.

Tali abusi sono stati sicuramente realizzati in data antecedente ai termini fissati dal Decreto Legge 326/2003

22/28

Gli immobili provenienti da esecuzioni immobiliari, in base all'art. 40 comma 6 legge 47/85, possono accedere, entro 120 gg. dal Decreto di Trasferimento, a sanatoria tardiva, sfruttando i Condoni precedentemente promulgati, purché le ragioni del credito siano antecedenti all'entrata in vigore del Condono a cui si riferisce: in questo caso le ragioni del credito sono costituite dal contratto di mutuo fondiario stipulato in data 06 giugno 2000 e quindi antecedenti ai termini fissati dal Decreto Legge 326/2003 per cui gli abusi sono sanabili.

Calcolo degli oneri per il condono degli abusi riguardanti gli incrementi volumetrici e le variazioni planimetriche rispetto alla situazione regolarmente assentita: tali importi vengono valutati in prima approssimazione in euro 4.000,00 € comprensivi delle spese tecniche per l'espletamento della pratica di sanatoria.



Immobile 2 - abitazione via U. Saba, Guspini

Il valore unitario medio nella zona in esame nell'anno 2012 per immobili simili a quello pignorato è pari a €/mq 900,00 di superficie commerciale

Si è appurato in tal modo, che, Tale valutazione si riferisce ad uno stato conservativo normale e tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Moltiplicando il valore unitario pari a €/mq 900,00 per la superficie commerciale pari a 267 mq (per il calcolo si veda la tabella di seguito riportata) si ottiene il valore di mercato dell'immobile:

$$\text{€/mq } 900,00 \times 315 \text{ mq} = \text{€ } 283.500,00$$

Considerando che a questa cifra vanno sottratte le spese di sanatoria (oblazioni, oneri di urbanizzazione, spese tecniche e oneri catastali) appare corretto assegnare il valore di **€ 280.000,00 (€ duecentoottantamila/00)**.

Destinazione	Superficie Lorda [mq]	Coeff.	Superficie Commerciale [mq]
Abitazione al piano primo	181	1,00	181
Terrazza a livello	240	0,20	48
Mansarda vano con $h_m > 2,40$ m	60	0,60	36
Mansarda vani con $h_m > 2,40$ m	105	0,40	42
Terrazze a livello	34	0,25	8
TOTALE SUPERFICIE			315

Sulla base di quanto dedotto nella stima del lotto 3, per aggiornare il valore dell'immobile allo stato attuale, l'analisi verrà effettuata sulla base dei dati forniti dall'Osservatorio.



Planimetria Catastale

La planimetria catastale allegata alla perizia

Strumento urbanistico

ZONA B - SOTTOZONA B2 - Residenziale intensivo (Ex B2 riperimetrato)

Comprende la parte del centro urbano a levante di via Roma che, sviluppatosi a partire dalla prima metà del novecento, presenta un impianto urbanistico già definito ed in prevalenza edificato. Sostanzialmente coincidente con la zona B2 dello strumento urbanistico comunale vigente, destinata alla residenza, ai servizi pubblici di zona, alle attività commerciali, artigianali, ecc., con esclusione di quelle moleste o inquinanti.

Si applicano le disposizioni generali di Zona B (art.15) nel rispetto dei parametri indicati nella tabella dei Tipi Edilizi.

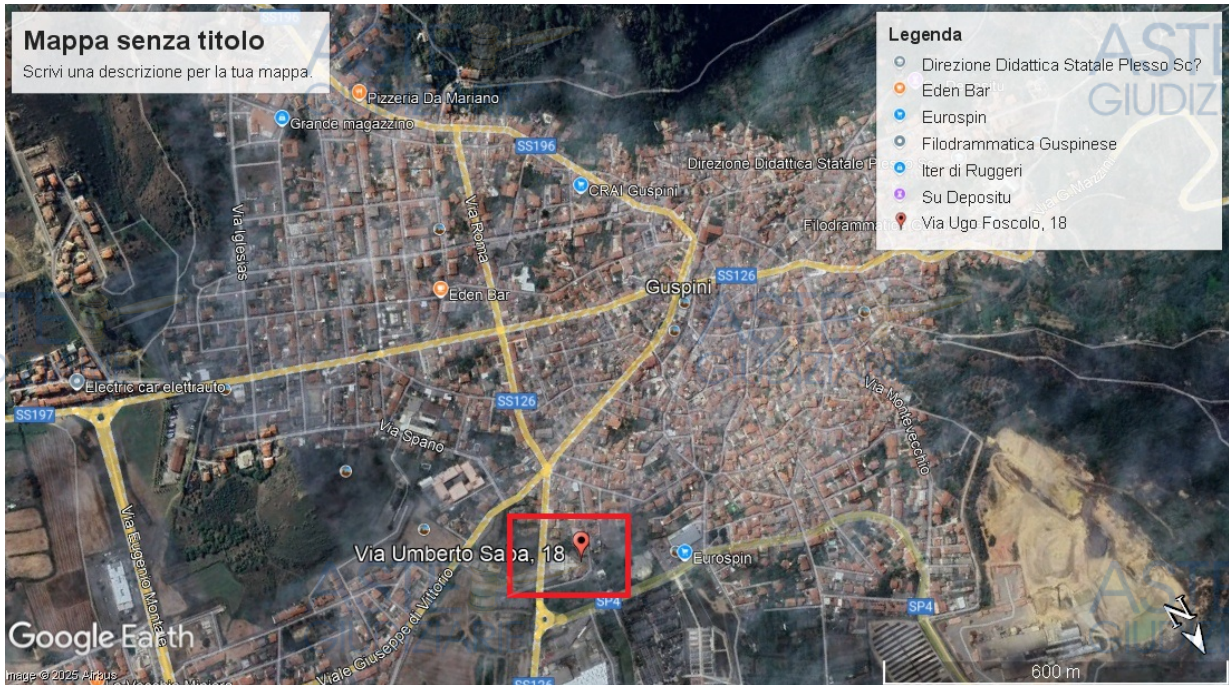
- Superficie del lotto min.: 80 mq
- Superficie coperta max: 0,60 mq/mq
- Indice fondiario: 3 mc/mq
- N. piani fuori terra: 3
- Distanza edifici: 10 mt
- Distanza confini: 5 mt

Certificato Destinazione Urbanistica

Certificato Destinazione Urbanistica allegato alla perizia



UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI



Identificativo Via U. Saba n. 18



Firmato Da: CRISTIAN VERDE Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 79153a0c3c294e7b



STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE

La valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la superficie delle pareti perimetrali deve essere considerata al 100%.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso, (D.P.R.138/98).

La rilevazione dell'immobile, fatta eccezione per l'area esterna, viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che sono oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.



Considerando i **dati dell'Osservatorio anno 2024 semestre 1**, si è ritenuto opportuno utilizzare i dati relativi al primo semestre 2024, più vicini temporalmente al momento della stima.

Il fabbricato viene individuato nella fascia suburbana con codice zona D1. Abitazioni civili.

Il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili in provincia di Cagliari, ubicate nel Comune di Guspini, in stato conservativo normale in zona periferica, oscilla tra un **valore min. di 600 €/mq ed un valore max di 800 €/mq**, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Viste le risultanze della perizia del CTU, risalente all'anno 2012, dove riscontrava opere abusive, si è deciso di utilizzare il valore medio pari a **700 €/mq**.



- Fabbricato: €/mq 700,00

L'esperto si è avvalso anche delle agenzie immobiliari operanti nella zona per capire il valore di mercato reale che potesse avere l'immobile nel suo complesso ed è emersa una cifra pressoché in linea a quella individuata.

SUP FABBRICATO = 315 mq

SUPERFICIE TOTALE al lordo dei muri
315 mq x 700,00 €/mq = 220.500,00 €

Le opere di sanatoria si consiglia di verificarle con l'ufficio tecnico del comune di competenza; ad ogni modo, mantenendo quanto relazionato nella CTU del 2012 e avendo utilizzato un valore medio per risalire al valore del bene, sottraeva al valore finale 4.000,00 €, pertanto:

220.500,00 € - 4.000,00 € = 216.500,00 €

VALORE TOTALE = 216.500,00 €

LOTTO N° 5



DATI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico, i beni in oggetto risultano attualmente censiti al N.C.T. foglio 517, particella 1816.

I dati catastali reperiti **risultano conformi** con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

Particella 1816:

- Comune Guspini
- Zona urbanistica C
- Sottozona C2M
- Particella 1816
- Foglio 517

L'oggetto risulta intestato a:

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Diritto di proprietà

N.B. l'intestatario del lotto 5 risulta il suddetto mancante della quota di possesso. Corrisponde la data di nascita, pertanto sarebbe da aggiornare la quota catastale.

DALLA PERIZIA DEL CTU ANNO 2012

Immobile 5 – Guspini Catasto Terreni foglio 517 particella 1816

L'immobile ricade all'interno dell'isolato R3 della lottizzazione C2M e costituisce un unico lotto edificabile secondo il tipo edilizio previsto e secondo i parametri urbanistici seguenti:

- distanza dai fronti anteriori e posteriori m 6,00;
- distanza dai confini laterali m 5,00;
- rapporto di copertura 0,40 mq/mq;
- indice fondiario 1,76 mc/mq;
- destinazione residenziale.

Immobile 5 – Catasto Terreni foglio 517 particella 1816

Il valore unitario medio nella zona in esame nell'anno 2012 per immobili simili a quello pignorato è pari a €/mq 100,00 di superficie.

Tale valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Moltiplicando il valore unitario pari a €/mq 100,00 per la superficie pari a 450 mq si ottiene il valore di mercato dell'immobile:

€/mq 100,00 x 450mq = **€ 45.000,00 (quarantacinquemila/00)**.



Strumento urbanistico

L'immobile Foglio 517 Mapp. 1816 costituisce il lotto n. 1 - Comparto R3, per i quali sono previsti i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie coperta max: 0.40 mq/mq
- Indice fondiario: 2.25 mc/mq
- Distanza confini anteriore posteriore: mt 6,00
- Distanza confine laterale: mt 5,00
- Tipo Edilizio: casa unifamiliare abbinata

Certificato Destinazione Urbanistica

Certificato Destinazione Urbanistica allegato alla perizia



- Lotto n. 5

L'esperto si è avvalso anche delle agenzie immobiliari operanti nella zona per capire il valore di mercato reale che potesse avere l'immobile nel suo complesso ed è emersa una cifra pressoché in linea a quella individuata.

SUP LOTTO = 450 mq

Considerando le indicazioni riportate nel nuovo Certificato di destinazione Urbanistica, dove l'indice fondiario, rispetto all'anno 2012, è stato incrementato a 2,25 mc/mq; questo permette, per lo stesso lotto, di poter usufruire di maggiore cubatura, pertanto avremo:

450 mq x 120,00 €/mq = 54.000,00 €

VALORE TOTALE = 54.000,00 €





LOTTO N° 6



ESTRATTO DI MAPPA



Firmato Da: CRISTIAN VERDE Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 79153a0c3c294e7b



DATI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico, i beni in oggetto risultano attualmente censiti al N.C.T. foglio 517, particella 1817, 1888, 1900. I dati catastali reperiti **risultano conformi** con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

Particella 1817,1888,1900:

- **Comune** Guspini
- **Zona urbanistica** C
- **Sottozona** C2M
- **Particella** 1817,1888,1900
- **Foglio** 517

L'oggetto risulta intestato a:

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

DALLA PERIZIA DEL CTU ANNO 2012

Immobile 6 – Guspini terreno distinto al foglio 517 particelle 1817, 1888, 1900

L'immobile ricade all'interno dell'isolato R3 della lottizzazione C2M e costituisce due lotti edificabili secondo il tipo edilizio previsto e secondo i parametri urbanistici seguenti:

- distanza dai fronti anteriori e posteriori m 6,00;
- distanza dai confini laterali m 5,00;
- rapporto di copertura 0,40 mq/mq;
- indice fondiario 1,76 mc/mq;
- destinazione residenziale.

21/28

Immobile 6 – Catasto Terreni foglio 517 particelle 1817, 1888, 1900

Il valore unitario medio nella zona in esame nell'anno 2012 per immobili simili a quello pignorato è pari a €/mq 100,00 di superficie.

Tale valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Moltiplicando il valore unitario pari a €/mq 100,00 per la superficie pari a 450 mq si ottiene il valore di mercato dell'immobile:

€/mq 100,00 x 450mq = **€ 45.000,00 (quarantacinquemila/00)**.



Strumento urbanistico

Gli immobili Foglio 517 Mapp. 1817, 1888, 1900 costituiscono il lotto n. 2 - Comparto R3, per i quali sono previsti i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie coperta max: 0.40 mq/mq
- Indice fondiario: 2.25 mc/mq
- Distanza confini anteriore posteriore: mt 6,00
- Distanza confine laterale: mt 5,00
- Tipo Edilizio: casa unifamiliare abbinata

Certificato Destinazione Urbanistica

Certificato Destinazione Urbanistica allegato alla perizia



- Lotto n. 6

L'esperto si è avvalso anche delle agenzie immobiliari operanti nella zona per capire il valore di mercato reale che potesse avere l'immobile nel suo complesso ed è emersa una cifra pressoché in linea a quella individuata.

SUP LOTTO = 450 mq

Considerando le indicazioni riportate nel nuovo Certificato di destinazione Urbanistica, dove l'indice fondiario, rispetto all'anno 2012, è stato incrementato a 2,25 mc/mq; questo permette, per lo stesso lotto, di poter usufruire di maggiore cubatura, pertanto avremo:

450 mq x 120,00 €/mq = 54.000,00 €

VALORE TOTALE = 54.000,00 €

LOTTO N° 7



ESTRATTO DI MAPPA



ESTRATTO DI MAPPA



Firmato Da: CRISTIAN VERDE Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 79153a0c3c294e7b



DATI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico, i beni in oggetto risultano attualmente censiti al N.C.T. foglio 517, particella 1889, 1899, 1824, 1829, 1846.

I dati catastali reperiti **risultano conformi** con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

Particella 1889, 1899, 1824,1829,1846:

- Comune Guspini
- Zona urbanistica C
- Sottozona C2M
- Particella 1889, 1899, 1824,1829,1846
- Foglio 517

L'oggetto risulta intestato a:

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

DALLA PERIZIA DEL CTU ANNO 2012

Immobile 7 – Catasto Terreni foglio 517 particelle 1889, 1899, 1824

Il valore unitario medio nella zona in esame nell'anno 2012 per immobili simili a quello pignorato è pari a €/mq 100,00 di superficie.

Tale valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile.

27/28

Moltiplicando il valore unitario pari a €/mq 100,00 per la superficie pari a 450 mq si ottiene il valore di mercato dell'immobile:

€/mq 100,00 x 450mq = **€ 45.000,00 (quarantacinquemila/00)**.

Immobile 8 – Catasto Terreni foglio 517 particelle 1829, 1846

L'immobile è gravato da servitù ed è privo di valore commerciale.



Strumento urbanistico

Gli immobili Foglio 517 Mapp. 1889, 1899, 1824 costituiscono il lotto n. 3 - Comparto R3, per i quali sono previsti i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie coperta max: 0.40 mq/mq
- Indice fondiario: 2.25 mc/mq
- Distanza confini anteriore posteriore: mt 6,00
- Distanza confine laterale: mt 5,00
- Tipo Edilizio: casa unifamiliare abbinata

Gli immobili Foglio 517 Mapp. 1829, 1846 costituiscono un accesso privato gravato da servitù appartenente al Comparto R3.

Certificato Destinazione Urbanistica

Certificato Destinazione Urbanistica allegato alla perizia

- Lotto n. 7

L'esperto si è avvalso anche delle agenzie immobiliari operanti nella zona per capire il valore di mercato reale che potesse avere l'immobile nel suo complesso ed è emersa una cifra pressoché in linea a quella individuata.

Mappali 1889, 1899, 1824

SUP TOTALE = 450 mq

Considerando le indicazioni riportate nel nuovo Certificato di destinazione Urbanistica, dove l'indice fondiario, rispetto all'anno 2012, è stato incrementato a 2,25 mc/mq; questo permette, per lo stesso lotto, di poter usufruire di maggiore cubatura, pertanto avremo:

450 mq x 120,00 €/mq = 54.000,00 €

VALORE TOTALE = 54.000,00 €

Gli immobili Foglio 517 Mapp. 1829, 1846 costituiscono un accesso privato gravato da servitù appartenente al Comparto R3.

Causa n. 475/2009

CONCLUSIONI

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

Quesito richiesto dal Giudice

Preso atto, ritenuto che sia opportuno procedere a nuova stima del lotto n. 1 sia per il tempo trascorso, sia per la necessità di aggiornare i certificati di destinazione urbanistica e che allo stesso modo sia opportuno aggiornare i certificati ed eventualmente la stima dei lotti 3,5,6 e 7;

- revoca la vendita del 10.12.2024, disponendo che il CTU ing. Verde proceda ad un aggiornamento della stima, previa acquisizione dei certificati di destinazione urbanistica aggiornati e assegna al CTU il 15.2.2025 e rinvia per l'ulteriore corso all'udienza del 25.2.2025 ore 12:30;



Riepilogo valori stimati

LOTTO n. 1

Valore totale = 3.764.070,00 €

LOTTO n. 3

Valore totale = 216.500,00 €

LOTTO n. 5

Valore totale = 54.000,00 €

LOTTO n. 6

Valore totale = 54.000,00 €

LOTTO n. 7

Valore totale = 54.000,00 €

N.B. i mappali 1829 e 1846 al Foglio 517, sono stati esclusi dalla stima peritale, in quanto costituiscono un accesso privato gravato servitù.

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dei lotti, 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, 3a
09040 Selegas (SU)
Cell. 3208712591

