Esecuzione Immobiliare N 621/1993

Creditore procedente: [redacted]

Debitore: [redacted]

Giudice dell'esecuzione: ***Dott. Francesco De Giorgi***

Consulente tecnico d'ufficio: ***Ing. Alberto De Santis***

- via San Filippo, 2 - 09042 Monserrato (CA)-
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

Firmato Da: DE SANTIS ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 269869f818d1ced4b0a939796f29a3b6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esecuzione Immobiliare N 621/1993

Creditore procedente: [redacted]

Debitore: [redacted]

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Alberto De Santis

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Nell'udienza del giorno 10/12/2024, presso il Tribunale di Cagliari, il Giudice Dott. Dott. Francesco De Giorgi mi conferiva l'incarico per l'integrazione alla consulenza tecnica nella procedura di espropriazione immobiliare n. 621/1993 promossa da [redacted] in risposta ai quesiti posti dal Delegato con l'Istanza del 28/07/2022, ed inoltre ha disposto la revisione della stima del lotto 2, dando conto dello stato attuale del bene, in conseguenza del sopravvenuto incendio che lo ha interessato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE SANTIS ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 269869f818d1ced4b0a939796f29a3b6

Ciò premesso lo scrivente procede con il proseguo delle operazioni peritali.

1. CHIARIMENTI ALL'ISTANZA DEL 28/07/2022 DEL DELEGATO

LOTTO N. 1

- **UBICAZIONE**

Provincia di Cagliari – Comune di Decimoputzu via Chiesa, n. 47



Foto aerea - Inquadramento

- **DATI CATASTALI**

Ufficio tecnico erariale di Cagliari

Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune Censuario di Decimoputzu (CA)

Foglio 25, Particella 4551

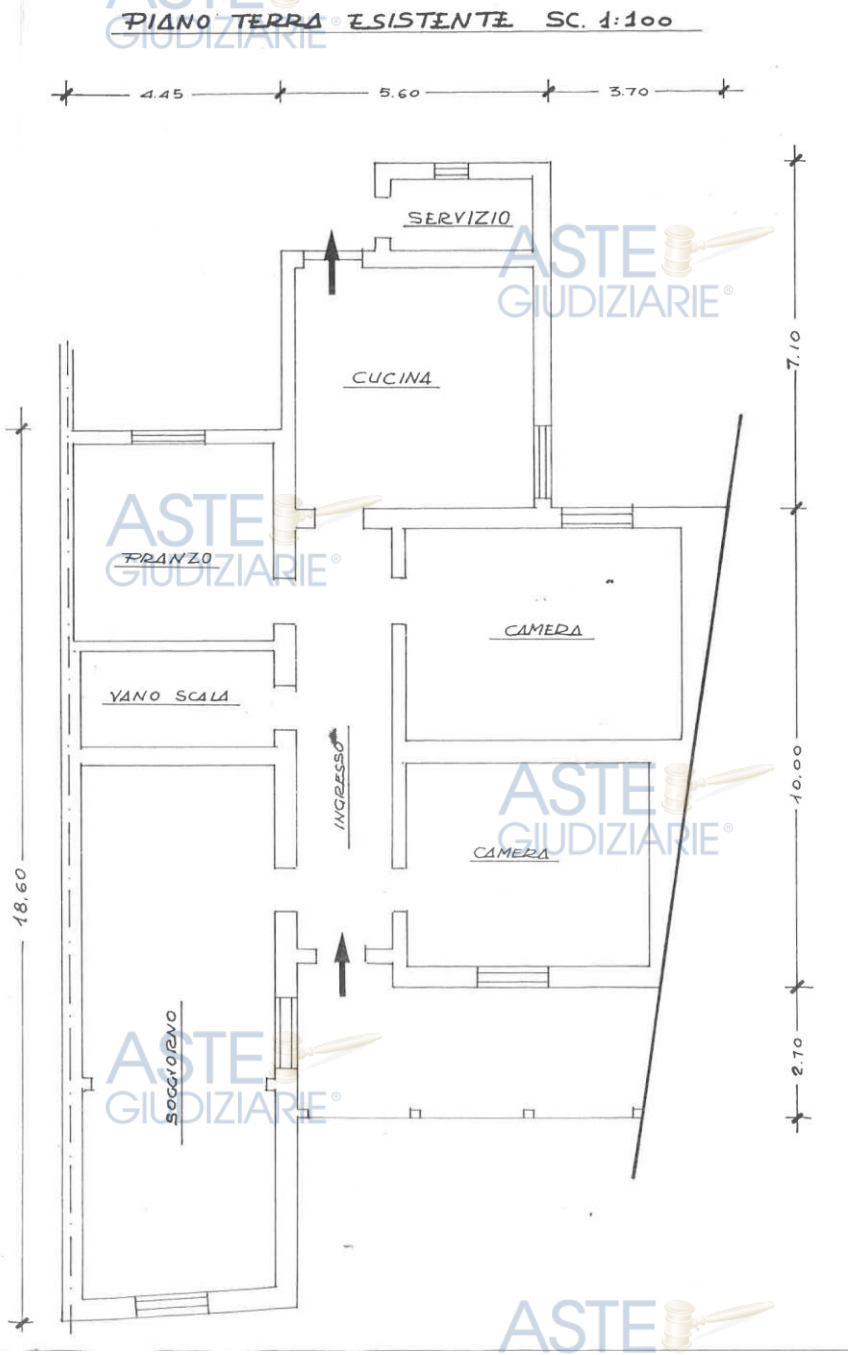
Nuovo Catasto Terreni, Comune Censuario di Decimoputzu (CA)

Foglio 25 Mappale 679

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE SANTIS ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 269869f818d1ced4b0a939796f29a3b6

L'immobile è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Decimoputzu della Concessione Edilizia n. 19 del 14/04/1978, di seguito si riporta la planimetria dell'immobile pignorato come da progetto approvato

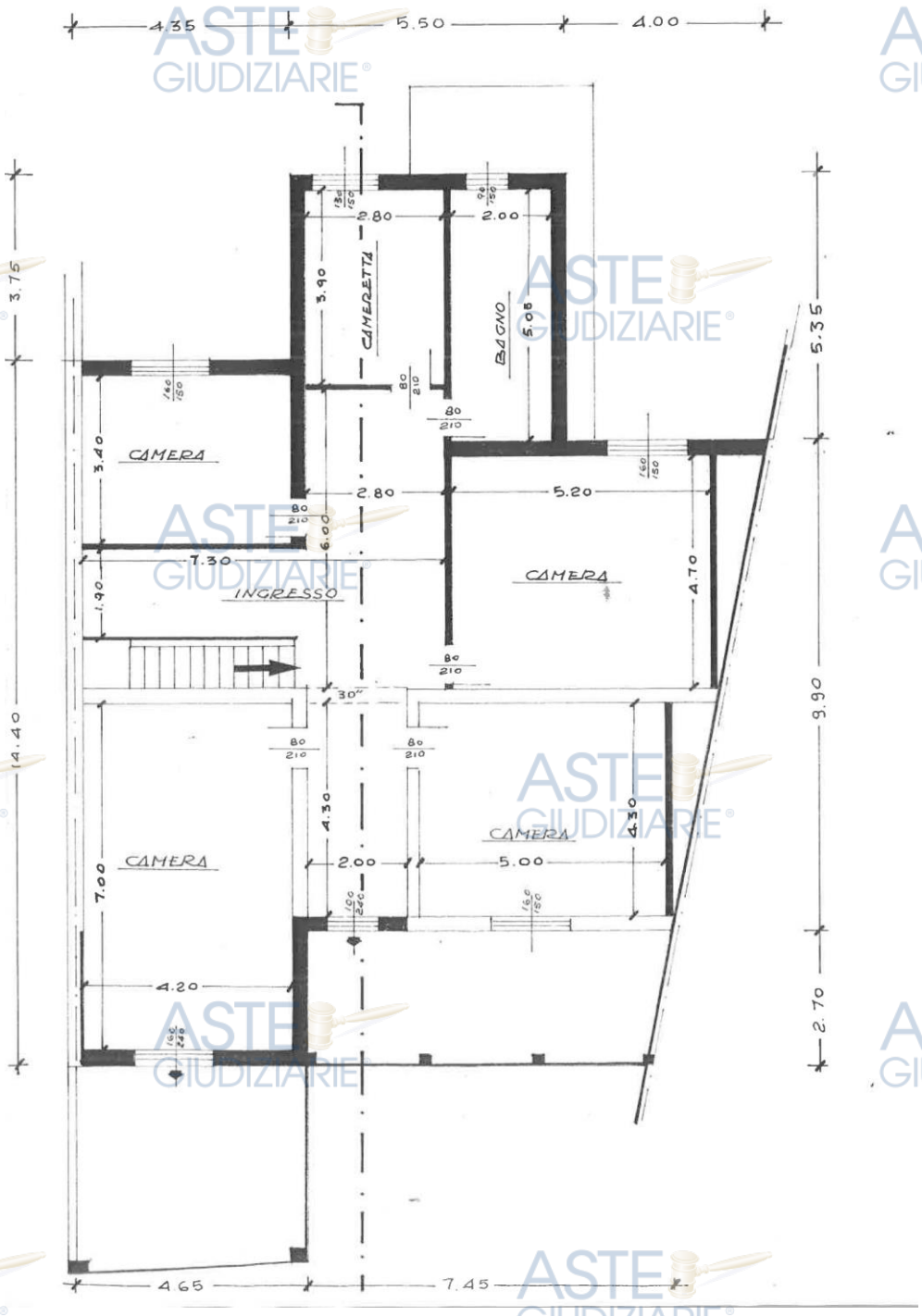


Planimetria del piano terra di Progetto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE SANTIS ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 269869f818d1ced4b0a939796f29a3b6

PRIMO PIANO TRASFORMATO E AMPLIATO SC. 1:100



Planimetria del piano primo di Progetto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE SANTIS ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 269869f818d1ced4b0a939796f29a3b6

Sanabilità degli abusi

Sull'immobile oggetto di perizia sussistono diverse opere abusive, quelle più rilevanti risultano essere quelle che hanno comportato aumenti volumetrici, la modifica della sagoma e la suddivisione dell'unità abitativa in due abitazioni.

Sono diverse le opere che hanno contribuito a generare l'ampliamento volumetrico dell'immobile, queste sono:

1. La diversa realizzazione della copertura e degli spazi sottostanti, tale opera è riconducibile all'atto di edificazione dell'immobile stesso;
2. La realizzazione dei magazzini nella parte retrostante dell'immobile principale;
3. La chiusura per mezzo di infissi del loggiato al piano terra.

Altra opera rilevante realizzata presso l'immobile è il suo frazionamento:

4. Frazionamento dell'immobile in due unità distinte, una al piano terra ed una al piano primo.

Nell'immobile sussistono altri abusi, tra cui la tettoia realizzata nel cortile retrostante, che occorre demolire, ed altri per i quali è possibile portare a termine le pratiche di sanatoria.

Come evidenziato in perizia, si ricorda che l'immobile è ricompreso nelle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3), per cui il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo. Questo anche se il vincolo è stato imposto successivamente alla realizzazione delle opere ma risulta vigente al momento in cui deve essere esaminata la domanda di sanatoria.

Inoltre, si ricorda che qualsiasi intervento sanatorio deve essere preceduto dalla elaborazione di uno Studio di Compatibilità Idraulica (secondo le norme indicate nell'art. 24), predisposto da un tecnico specializzato e da un geologo. La stesura di tali elaborati e l'esito dell'istruttoria della pratica può comportare la prescrizione di alcune opere non ipotizzabili al momento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE SANTIS ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 269869f818d1ced4b0a939796f29a3b6

Si ritiene che siano riapribili i termini del condono ai sensi della legge 47/85, essendo le ragioni del credito riconducibili al 18/03/1981, ossia al primo dei mutui sottoscritti, per cui si è proceduto a nuove interlocuzioni con le varie amministrazioni interessate, con le indeterminatezze del caso, non essendo stata istruita la pratica.

Fatte queste premesse si ritiene che possano essere sanati gli abusi indicati nel punto 1, mentre occorre ripristinare lo stato dei luoghi per le opere relative ai punti 2 e 3.

Per quanto concerne il punto 4, il frazionamento, questo è sanabile se si mantiene invariato il carico antropico complessivo dei due appartamenti rispetto al singolo appartamento originario, questo aspetto è strettamente collegato alla fase progettuale e deve essere parte dello Studio di Compatibilità Idraulica.

- via San Filippo, 2 - 09042 Monserrato (CA)-
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE SANTIS ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 269869f818d1ced4b0a939796f29a3b6

LOTTO N. 2

- **UBICAZIONE**

Provincia di Cagliari – Comune di Decimoputzu, Loc. Rio Becciu



Foto aerea - Inquadramento

- **DATI CATASTALI**

Ufficio tecnico erariale di Cagliari

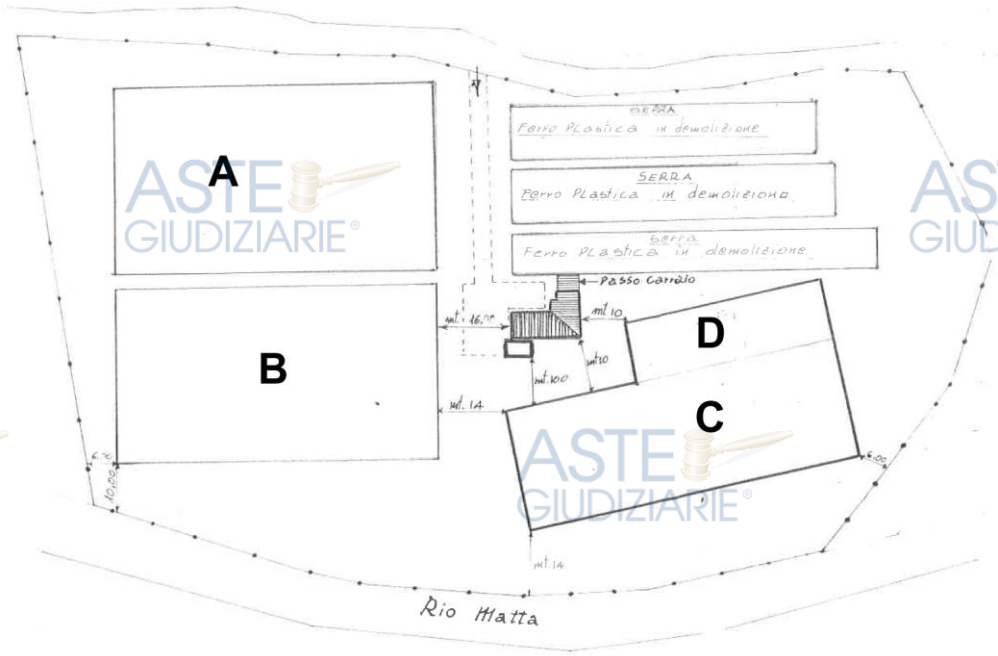
Nuovo Catasto Terreni, Comune Censuario di Decimoputzu (CA)

Foglio 15: Mappale 95 e Mappale 96

Gli immobili sono stati edificati a seguito del rilascio da parte del Comune di Decimoputzu della Concessione Edilizia n. 48 del 24/03/1983 e della Concessione Edilizia n. 73 del 05/02/1985.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE SANTIS ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 269869f818d1ced4b0a939796f29a3b6



Planimetria generale di progetto

Per una migliore identificazione delle diverse serre sono state aggiunte le lettere A, B, C e D nella planimetria di progetto.

Vincoli presenti

Il lotto è interessato per intero dalla fascia di 150 m da sponde e argini (D.Lgs 42/04 - Art. 142 c.1.c)**,** per cui i lotti rientrano completamente nell'area sottoposta a vincolo paesaggistico.

Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici si segnala che il lotto è interessato dalla fascia di rischio alluvioni, da una fascia di vincolo di tipo Hi1 e dalla fascia HS7 Art. 30 ter delle Norme di Attuazione del PAI.

Sanabilità degli abusi

Si chiarisce che per le parti della serra C realizzate nei lotti 190 e 177 (ed ipoteticamente anche sul lotto 97), non di proprietà dell'esecutato, devono essere demolite fino al raggiungimento della distanza minima imposta dal PUC, almeno 10 m.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE SANTIS ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 269869f818d1ced4b0a939796f29a3b6

Come evidenziato in perizia, si ricorda che l'immobile è ricompreso nelle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi1) e di tutela paesaggistica (fascia fluviale dei 150 m), per cui il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria è subordinato al parere favorevole di tutte amministrazioni preposte alla tutela del vincolo (Comune, Tutela del Paesaggio, Soprintendenza). Questo anche se il vincolo è stato imposto successivamente alla realizzazione delle opere ma risulta vigente al momento in cui deve essere esaminata la domanda di sanatoria.

Inoltre, si ricorda che qualsiasi intervento sanatorio deve essere preceduto dalla elaborazione di uno Studio di Compatibilità Idraulica (secondo le norme indicate nell'art. 24), predisposto da un tecnico specializzato e da un geologo ed inoltre occorre la stesura della relazione di compatibilità paesaggistica. L'esito dell'istruttoria della pratica può comportare un parere sfavorevole o la prescrizione della realizzazione di alcune opere, non ipotizzabili al momento, oppure un esito favorevole.

Si ritiene che siano riapribili i termini del condono ai sensi della legge 47/85, essendo le ragioni del credito riconducibili al 18/03/1981, ossia al primo dei mutui sottoscritti, per cui si è proceduto a nuove interlocuzioni con le varie amministrazioni interessate, con le indeterminatezze del caso, non essendo stata istruita la pratica.

Fatte queste premesse si ritiene che possano essere sanati gli abusi indicati, fatte salve le parti che sono state segnalate come opere da demolire.

2. ACCATASTAMENTO DEI BENI

Lotto 2: come indicato in perizia occorrerebbe effettuare il riconfiamento catastale del bene per la corretta individuazione dei confini e poi procedere alle pratiche di accatastamento dei beni.

Lotto 3: come indicato in perizia occorrerebbe effettuare il riconfiamento catastale del bene per la corretta individuazione dei confini.

Per tali aspetti si resta attesa dei provvedimenti del Giudice.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE SANTIS ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 269869f818d1ced4b0a939796f29a3b6

3. REVISIONE DELLA STIMA DEL LOTTO 2

Successivamente alla stesura della perizia il bene è stato interessato da un incendio che ne ha mutato significativamente lo stato, rendendo di conseguenza necessaria una revisione della stima.

Per poter appurare lo stato dei luoghi mi sono recato, in data 15/02/2025, presso l'azienda, potendo accertare in questo modo il suo stato di abbandono.

Vedasi foto successive.



Foto 01, area di accesso all'azienda

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE SANTIS ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 269869f818d1ced4b0a939796f29a3b6



Foto 02, serra A



Foto 03, immobile rurale

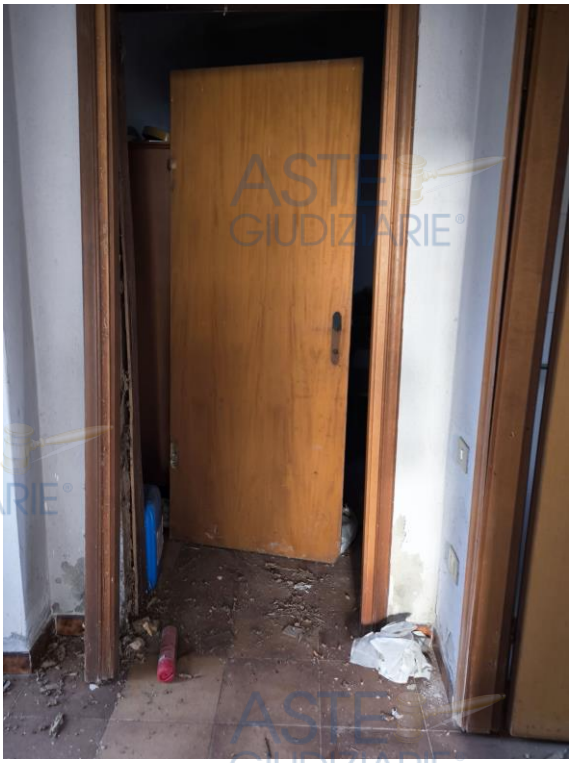
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

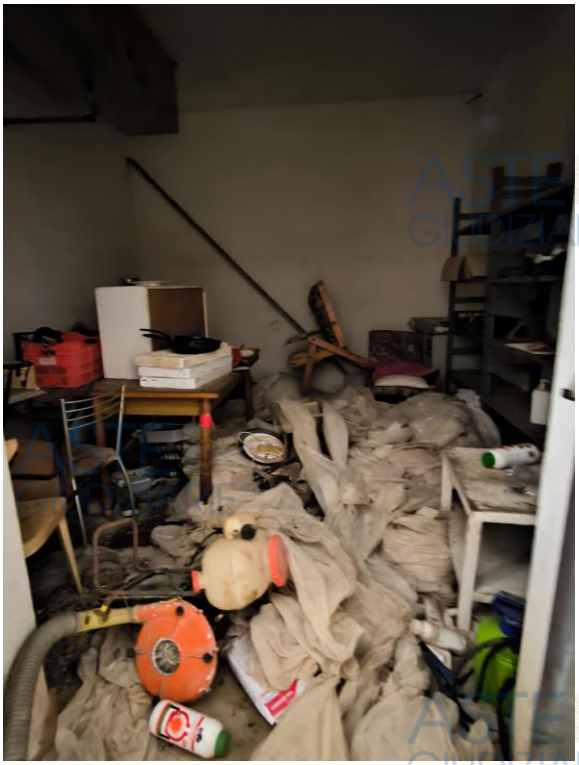
Firmato Da: DE SANTIS ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 269869f818d1ced4b0a939796f29a3b6

- **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Edificio rurale

L'immobile versa in stato di abbandono, con possibile accesso da parte di estranei, sono stati riscontrati alcuni danni e l'accumulo di materiale vario.





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE SANTIS ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 269869f818d1ced4b0a939796f29a3b6

Serre

Anche queste versano in stato di abbandono, vi sono numerosi vetri rotti, i quadri elettrici risultano danneggiati, così come gli impianti di irrigazione. Si riportano di seguito ulteriori foto utili alla comprensione dello stato in cui versano.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE SANTIS ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 269869f818d1ced4b0a939796f29a3b6



- **STIMA DEGLI IMMOBILI**

Per maggior chiarezza si riposta di seguito il calcolo delle superfici commerciali precedentemente quantificate e la tabella di stima rettificata a seguito della mutata condizione dei beni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE SANTIS ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 269869f818d1ced4b0a939796f29a3b6

superfici commerciali

Ambiente	Sup. Lorde	
Mappale 95	5.125,00	m^2
Mappale 96	14.040,00	m^2
Edificio Rurale	58,35	m^2
Magazzino	53,80	m^2
Celle frigo	49,08	m^2
Serra A	2.565,00	m^2
Serra B	2.565,00	m^2
Serra C e D	2.880,00	m^2

tabella di stima

Immobile	Quantità	costo di costruzione / valore commerciale	coeff. vetustà	Importo €
Terreni	19.165,00 mq	2,50 €/mq		€ 47.912,50
Serra A	2.565,00 mq	60,00 €/mq	0,30	€ 61.560,00
Serra B	2.565,00 mq	60,00 €/mq	0,30	€ 61.560,00
Serra C + D	2.880,00 mq	60,00 €/mq	0,30	€ 69.120,00
Edificio rurale	162,00 mq	550,00 €/mq	0,60	€ 53.460,00
Importo				€ 293.612,50
Spese per sanare le irregolarità				€ 5.984,47
Totale				**€ 287.628,03**
Arrotondabile a				**€ 288.000,00**

4. NOTE CONCLUSIVE

Con la presente relazione, che si compone di n 16 pagine dattiloscritte, il CTU ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE SANTIS ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 269869f818d1ced4b0a939796f29a3b6