
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mastinu Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare 402/2015 del R.G.E.

promossa da

*Codice fiscale: ******

*ZONA INDUSTRIALE SANTA SCOLASTICA
CORROPOLI (TE)*

contro

*Partita IVA: ******

*VIA SCANO, 44
09100 - CAGLIARI (CA)*

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Precisazioni.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli	5
Descrizione	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Dati Catastali	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Mutamenti Catastali.....	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Composizione lotto.....	13
Titolarità	14
Stato di occupazione	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Patti.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Elenco allegati.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 402/2015 del R.G.E.	18
Lotto Unico	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22

INCARICO

All'udienza del 14/11/2017, la sottoscritta Ing. Mastinu Roberta, con studio in Via Sant'Angelo, 72 - 09042 - Monserrato (CA), email: ingroberta.mastinu@tiscali.it, PEC roberta.mastinu@ingpec.eu, Tel. 329 9010808, Fax 070 57 40090, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/12/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In tale giorno, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, la S.V. Ill.ma, provvedeva a formulare i seguenti capi di consulenza:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma C.p.C.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
- 2) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **proceda**, ove necessario e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all' accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 6) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 7) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione

dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 C.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 Giugno 1940, n.1078;

8) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

9) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

10) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

11) **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

12) **determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

predisponga -quale allegato autonomo- l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Cagliari (CA) - distinto nel N.C.T. Foglio 3 particelle 983, 984, 1952, 1953, 1954, 1955

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2 comma del c.p.c. e vi è congruenza al momento del pignoramento tra l'esecutata e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto del pignoramento

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1982 al 07/06/2018	****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. ARTURO SABA NOTAIO	08/04/1982	237157	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Cagliari	07/05/1982	7428	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CAGLIARI	26/04/1982	5588	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 13/08/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Cagliari il 13/08/2015
Reg. gen. 22769 - Reg. part. 18166
A favore di ***
Contro ***

DESCRIZIONE

TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAGLIARI (CA) - DISTINTO NEL N.C.T. FOGLIO 3 PARTICELLE 983, 984, 1952, 1953, 1954, 1955

CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento confina con Viale Monastir, con gli immobili distinti nel N.C.T. al Foglio 3 particella 2560,974, 986, 650,982 e con la Via Renzo Laconi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	16.255,00 mq	16.255,00 mq	1,00	16.255,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				16.255,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16.255,00 mq		

I beni non sono allo stato attuale comodamente divisibili in natura.

Infatti l'unico accesso al lotto di terreno avviene dalla Via Laconi attraverso la particella 983. Per previsioni dello strumento urbanistico generale del Comune di Cagliari non sono consentiti accessi ai lotti, attraversamenti carrabili e parcheggi con accesso diretto dal viale Monastir.

STATO CONSERVATIVO

Non si evidenzia alcuna particolare questione che possa essere rilevante ai fini di un trasferimento.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in alcun contesto condominiale né risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	983				Seminativo	2	000404	1,56	0,73	
3	984				Seminativo	2	001886	7,31	3,41	
3	1952				Seminativo	2	008561	33,16	15,47	

3	1953				Seminativo	2	004704	18,22	8,5	
3	1954				Seminativo	2	000406	1,57	0,73	
3	1955				Seminativo	2	000294	1,14	0,53	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/07/1991 al 09/01/2018	***	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 984 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 001886 Reddito agrario € 341,00
Dal 11/07/1991 al 09/01/2018	***	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 983 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 000404 Reddito agrario € 73,00
Dal 21/11/2000 al 09/01/2018	***	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1954 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 000406 Reddito agrario € 73,00
Dal 21/11/2000 al 09/01/2018	***	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1955 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 000294 Reddito agrario € 53,00
Dal 21/11/2000 al 09/01/2018	***	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1952 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 008561 Reddito agrario € 1.547,00
Dal 21/11/2000 al 09/01/2018	***	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1953 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 004704 Reddito agrario € 850,00

I titolari catastali corrispondono con i titolari reali

MUTAMENTI CATASTALI

- Al N.C.T. del Comune censuario di Cagliari i terreni distinti al Foglio 3 particella 983 di ha 00.04.04, 984 di ha 00.18.86, sono derivate dal frazionamento N° 2738.1/91 del 11/07/1991 del terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 3 particella 413 (ex 34/a) di ha 01.64.86.

- Al N.C.T. del Comune censuario di Cagliari i terreni distinti al Foglio 3 particella 1952 di ha 00.85.61, 1953 di ha 00.47.04, 1954 di ha 00.04.06, 1955 di ha 00.02.94 sono derivati dal frazionamento N° 225709.1/2000 del 21/11/2000 del terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 3 particella 981 di ha 01.32.65 e 985 di ha 00.07.00.

- Il terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 3 particella 981 di ha 01.32.65 deriva dal frazionamento N° 2738.1/91 del 11/07/1991 del terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 3 particella 413 (ex 34/a) di ha 01.64.86.

- Il terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 3 particella 985 di ha 00.07.00 deriva dal frazionamento N° 2738.1/91 del 11/07/1991 del terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 3 particella 649 (ex 358/a) di ha 00.07.67.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili oggetto di pignoramento come rilevabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Dirigente del Servizio Pianificazione Strategica e Territoriale del Comune di Cagliari in data 09/04/2018 sono assoggettati alle prescrizioni urbanistiche di cui alle norme contenute nella Pianificazione Urbanistica Comunale e nel Regolamento Edilizio, come di seguito elencate:

Nel PUC (Piano Urbanistico Comunale) nel **QUADRO NORMATIVO 3 - "MULINU BECCIU"** all'interno dell'**UNITA' CARTOGRAFICA 4** - nella **ZONA "C" - AMBITO DI TRASFORMAZIONE - SOTTOZONA IC (INTERVENTO CORDINATO)**;

Le suddette particelle, con riferimento al PUC, sono regolamentate dagli articoli 7, 20, 22, 38, 42, 43 delle N.T.A. ed in particolare:

ART. 7 INTERVENTO COORDINATO

L'intervento coordinato costituisce la procedura prevista per la pianificazione attuativa di quegli ambiti nei quali il PUC riconosce la necessità di integrare diverse funzioni, la cui trasformazione **richiede la progettazione unitaria degli interventi e la loro esecuzione coordinata e programmata.**

In tali ambiti le funzioni urbanistiche tipiche delle zone residenziali, di quelle per servizi generali e per attività ricreative sono integrate tra loro e **l'edificazione è subordinata alla redazione di apposito PIANO ATTUATIVO** omissis.....

L'Intervento Coordinato può essere proposto da parte di soggetti pubblici e/o privati, singoli, associati o riuniti in consorzio; le singole proprietà partecipano alle quote di edificabilità ed ai gravami relativi in proporzione alla percentuale di suoli posseduti. In caso di inerzia da parte dei privati il piano attuativo può essere predisposto su iniziativa comunale ai sensi e con le modalità previste dall'art. 28 della L. 1150/1942.

Si possono effettuare interventi per stralci funzionali, **previa progettazione unitaria estesa all'intero ambito territoriale**, da disciplinare mediante convenzionamento e da concludersi entro il termine massimo di anni dieci, che potranno essere autorizzati, ai sensi del 3° comma dell'art.3 della L.R. 20/1991, **a condizione che in ogni stralcio siano rispettati i rapporti percentuali tra le diverse destinazioni urbanistiche previste nei diversi Quadri Normativi di riferimento e che sia assicurato il collegamento con la viabilità ed i servizi di livello cittadino e che la superficie interessata dal singolo stralcio non sia inferiore al 20% dell'unità cartografica di riferimento e comunque non inferiore a un ettaro.**

....Omissis.....

ART. 20 LA ZONA C

Sono classificate zone omogenee C le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali che risultino inedificate, o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i parametri volumetrici minimi richiesti per le zone B.

INTERVENTI CONSENTITI

Nelle zone omogenee C sono in generale consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art 13, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone:

PARAMETRI URBANISTICI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

In linea generale nelle zone omogenee C l'indice territoriale non potrà superare 1,5 mc/mq e l'indice fondiario 5 mc/mq., fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

Le volumetrie riferibili alla zona C sono così ripartite: residenza 70% servizi pubblici 10 %, servizi strettamente connessi con la residenza, 20 %.

L'edificazione nelle zone omogenee C è subordinata all'approvazione di un piano attuativo, che dovrà prevedere cessioni gratuite di aree, nella misura di 18 mq ogni 100 mc, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

I piani attuativi dovranno individuare anche la localizzazione degli impianti e delle attrezzature tecnologiche specifiche a servizio dell'insediamento. I relativi volumi, in quanto volumi tecnici, non sono da computarsi ai fini del calcolo delle volumetrie ammissibili.

In assenza di piano attuativo possono essere consentiti sugli edifici esistenti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione (lettere a), b), c), h) dell'art. 13).

....Omissis.....

ART. 22 LE ZONE C IN AMBITO DI TRASFORMAZIONE: SOTTOZONE IC, ER

In linea generale, fatte salve eventuali differenziazioni derivanti da condizioni locali specificate nei Quadri Normativi, **l'utilizzazione delle aree di trasformazione a fini residenziali si attua attraverso il intervento coordinato di cui all'art. 7; nel caso di iniziativa privata dovrà essere predisposta la proposta di intervento da sottoporre a parere preventivo ai sensi dell'art.6.**

In assenza di piano attuativo possono essere consentiti sugli edifici esistenti soltanto gli interventi di cui alle lettere a), b), c), h) dell'art. 13.

GLI AMBITI DI INTERVENTO COORDINATO IC

Negli ambiti di intervento coordinato sono localizzate ed integrate funzionalmente tre specifiche destinazioni urbanistiche:

- la destinazione residenziale (zona C);
- la destinazione per servizi di interesse generale (zona G);
- la destinazione di Parco Urbano o connettivo verde tra parti della città (zona GS/IC).

.....omissis...

ART. 38 GLI INTERVENTI NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

I Quadri Normativi definiscono le norme specifiche da applicarsi per gli interventi negli ambiti di trasformazione in generale e, in particolare, negli ambiti di intervento coordinato per i quali sono necessari strumenti attuativi complessi.

La normativa è definita con riferimento al quadro dei progetti guida contenuto nelle tavole E 1.1 ed E 1.2 del PUC.

Costituiscono le unità minime di pianificazione per l'aggiornamento e la revisione del PUC: non sono infatti consentite varianti al Piano se non estese all'intero Quadro Normativo.

Le norme si applicano ai contesti di seguito elencati, individuati e perimetrati nella cartografia di piano (strumentazione attuativa e programmata) alla scala 1/4000:

....Omissis.....

Q.N. 3MULINU BECCIU

....Omissis.....

Per ciascun Quadro Normativo sono individuate:

– nella cartografia di Piano in scala 1/4000 (con perimetro a tratto e numero d'ordine), le unità cartografiche alle quali si applicano le normative di dettaglio specificate nei successivi articoli;

– nella cartografia di Piano in scala 1/2000, la zonizzazione e la localizzazione preferenziale della volumetria negli ambiti di intervento coordinato IC.

Nell'ambito delle singole unità cartografiche, la sigla SC identifica la superficie complessiva di intervento, la sigla SUR la superficie urbanizzabile (superficie fondiaria, viabilità ed aree per standard).

REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati alla predisposizione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata per i quali è necessario richiedere il parere preventivo di cui all'art. 6 (Parere del Consiglio Comunale)

Salvo disposizioni diverse contenute all'interno dei singoli Quadri Normativi, la pianificazione attuativa deve riferirsi almeno all'intera superficie della sottozona interessata.

Fino alla approvazione degli strumenti di attuazione sono vietati interventi di nuova edificazione, con esclusivo mantenimento delle attività in atto in quanto compatibili.

ART. 42 SISTEMA TERRITORIALE: FANGARIO, MULINU BECCIU E BINGIA MATTA

Il sistema comprende le aree racchiuse a Nord-Ovest dalla S.S. 554, dal raccordo con l'asse litoraneo e dal confine del Comune di Elmas, e a Sud-Ovest dal nuovo raccordo asse litoraneo asse mediano e dalle aree cimiteriali di S. Michele.

Si tratta di un insieme di situazioni molto differenziate e compromesse, per le quali il PUC propone:

– la riqualificazione ambientale delle aree degradate;

– il riassetto urbanistico mediante integrazione e rafforzamento delle presenze residenziali e delle funzioni urbane con stabilizzazione o progressiva sostituzione dell'attuale funzione commerciale artigianale.

Il PUC individua tre quadri normativi articolati nelle seguenti unità cartografiche:

QN3 – Mulinu Becciu:

....Omissis.....

unità cartografica 4sottozone IC, D, GI;

OBIETTIVI STRATEGICI

Il Quadro dei Progetti punta su alcune significative modificazioni:

– la ricomposizione dei tessuti marginali di Mulinu Becciu (Q.N. 3) col rafforzamento dei servizi alla residenza;

....Omissis.....

ART. 43 QN3 MULINU BECCIU

omissis

UNITÀ CARTOGRAFICA 4

SOTTOZONE IC, D, GI – Ambito di intervento coordinato, insediamenti produttivi, artigianali e commerciali, servizi generali con integrazione residenziale L'unità cartografica comprende aree destinate nel Piano dei Servizi a zone C (in parte con strumento attuativo vigente) e zone D1 con differenti gradi di utilizzazione e consolidamento e superfici destinate a parcheggi, non disponibili perché tuttora di proprietà privata.

E' prevista la riorganizzazione dell'intero ambito, mediante piano attuativo, con la razionalizzazione della maglia viaria e il completamento della struttura urbanistica, inserendo in maggior misura la destinazione residenziale.

....Omissis.....

SOTTOZONA IC

DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 22 per gli interventi coordinati nelle zone C in ambito di trasformazione relativamente alla classe urbanistico-funzionale definita "ambito di riassetto residenziale di aree periferiche compromesse".

PARAMETRI URBANISTICI

Il piano attuativo conferma le volumetrie e le prescrizioni delle lottizzazioni già convenzionate, o approvate ed in corso di convenzionamento, e ne ridefinisce le congruenze con il riassetto urbanistico complessivo dell'ambito di intervento.

Il piano attuativo può confermare i lotti già utilizzati con destinazione D1 solo per attività compatibili con la residenza e introducendo, eventuali indicazioni per la mitigazione degli impatti (visivi, acustici). Le superfici così individuate mantengono i parametri urbanistici previgenti per le zone D1 e sono stralciate dall'intervento coordinato; le cubature relative non concorrono al computo della cubatura territoriale ammissibile da calcolarsi sulla superficie residua.

Indice di edificabilità territoriale 1,5 mc/mq

Ripartizione della volumetria edificabile:

– **zona C** **70%**

– zona G..... 30%

Ripartizione delle superfici:

– **zona C** **70% SC**

– zona G..... 30% SC

Valori limite edificazione in zona C:

- **indice territoriale** 1,5 mc/mq
- **indice fondiario** 3 mc/mq
- **altezza**..... 10,5 mt

Valori limite edificazione in zona G:

- indice territoriale 1,5 mc/mq
- altezza..... 10,5 mt

Cessioni:

- **standard zona C** 25 mq/ab

- zona G: nella misura prevista dall'art. 22;

PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

La localizzazione preferenziale dei volumi riportata nella zonizzazione del PUC è indicativa per la predisposizione del piano attuativo.

La fascia a protezione del Viale Monastir deve essere trattata a verde e deve essere adeguatamente protetta e attrezzata per la pedonalità; non sono consentiti accessi ai lotti, attraversamenti carrabili e parcheggi con accesso diretto dal viale Monastir.

Omissis.....

Le aree di cui all'oggetto sono altresì disciplinati dalle sotto riportate:

-In Ambito di Paesaggio n.1 del vigente "Piano Paesaggistico Regionale 1°Ambito Omogeneo (Area Costiera)", approvato dalla Giunta Regionale con la Deliberazione n.36/7 del 05/09/2006 e pubblicato sul B.U.R.A.S. dell' 8 settembre 2006;

-- Beni paesaggistici ambientali (ex artt. 142, 143 D.Lgs. n. 42/2004 ss.mm.ii): Fascia Costiera - Entità spaziale individuata nel P.P.R. e dallo stesso riconosciuta come "bene paesaggistico d'insieme" normata dagli articoli 8, 17, 18, 19, 20 delle N.T.A.;

- In riferimento alla Legge 353/2000 art. 10, sono state interessate da incendio, nell'anno 2009: In parte i mappali 984 e 1953, in minima parte il mappale 1952;

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

I terreni oggetto di pignoramento risultano essere ineditati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno è ubicato in Cagliari in un'area compresa tra la Via Renzo Laconi e Viale Monastir. Il terreno al momento del sopralluogo è risultato ineditato, completamente recintato con rete metallica e con accesso carrabile dalla Via Renzo Laconi realizzato con un cancello in ferro. Sul terreno in oggetto al momento del sopralluogo era visibile uno scavo di sbancamento effettuato per la realizzazione delle fondazioni di un fabbricato mai portato a termine.

Attualmente il terreno risulta edificabile, in quanto ricadente in una zona C, in ambito di trasformazione, sottozona IC (intervento coordinato) compreso nel quadro normativo N° 3 - Mulinu Becciu, all'interno dell'unità Cartografica 4.

Per poter edificare occorre presentare un "Piano Attuativo" ad iniziativa privata riguardante l'intera zona IC. Il Piano Attuativo (Piano di lottizzazione) deve riferirsi all'intera superficie dell'ambito territoriale, seppur appartenente a differenti proprietari.

Ai sensi dell'art. 7 delle NTA del PUC " si possono effettuare interventi per stralci funzionali, previa progettazione unitaria estesa all'intero ambito territoriale, da disciplinare mediante convenzionamento e da concludersi entro il termine massimo di anni dieci che potranno essere autorizzati, ai sensi del 3° comma dell'art. 3 della L.R. 20/1991, a condizione che in ogni stralcio siano rispettati i rapporti percentuali tra le diverse destinazioni urbanistiche previste nei diversi Quadri Normativi di riferimento e che sia altresì assicurato il collegamento con la viabilità ed i servizi di livello cittadino e che la superficie interessata dal singolo stralcio non sia inferiore al 20% dell'unità cartografica di riferimento e comunque non inferiore a un ettaro

- che ai sensi dell'art. 39 del R.E., " Nei casi in cui comprovate difficoltà o il mancato assenso di tutti i proprietari impediscano di predisporre il piano di lottizzazione per l'intero comparto di intervento previsto dal PUC, uno o più lottizzanti, che dispongono di una superficie superiore al 51% del comparto, possono chiedere, previo assenso da parte dell'Amministrazione e con il coordinamento dell'ufficio, la realizzazione del piano per stralci funzionali convenzionabili separatamente secondo quanto previsto dall'art. 3 della LR N° 20/91.

La progettazione del Piano Attuativo deve essere estesa all'intero comparto, e dovrà garantire la funzionalità di ogni singolo stralcio da convenzionare separatamente. Nell'ambito degli stralci funzionali dovranno essere rispettati i rapporti percentuali tra le diverse destinazioni urbanistiche previste nella sottozona IC.

Il piano attuativo dovrà inoltre:

- essere corredato dello studio di Compatibilità Idraulica, Geologica e Geotecnica ai sensi dell'art. 8, comma 2, delle NTA del PAI;

- essere sottoposto a verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs. 152/2006 così come modificato dal D.Lgs. 4/2008, in particolare dall'art. 6 commi 3 e 3bis, al fine di verificare se il piano può avere un impatto significativo sull'ambiente e se deve essere sottoposto a valutazione.

Sul lotto di terreno oggetto del pignoramento è stata presentata in data 02/05/2007 Prot. 1098/39163 all'ufficio SUAP del Comune di Cagliari dalla **** una Richiesta di Stralcio lotto fondiario dall'obbligo di piano attuativo e richiesta di variante alla concessione edilizia N° 1/2001 per la realizzazione di N° 2 unità commerciali nei locali artigianali di Viale Monastir Km 4,700 finalizzate all'apertura di 2 medie strutture di vendita per commercio al dettaglio "****" e ****". Tale richiesta è stata respinta con determinazione del Dirigente N° 84 del 29/10/2007. Nelle motivazioni del rigetto come verificabile dal verbale della Conferenza dei Servizi N° 40 del 14/09/07 si può verificare che l'Edilizia Privata del Comune di Cagliari ha espresso **parere negativo** in quanto << si ritiene non applicabile la norma di cui all'art. 38/comma 4 della N.T.A. del PUC in quanto il lotto risulta libero come quelli contigui e pertanto è necessario lo studio di un Piano attuativo per l'assetto unitario esteso all'intera unità cartografica come da norma del PUC>>.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Cagliari (CA) - distinto nel N.C.T. Foglio 3 particelle 983, 984, 1952, 1953, 1954, 1955

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ***** (Proprietà 1/1)
Partita IVA: ***
VIA SCANO, 44
09100 - CAGLIARI (CA)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- *** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi in stato di abbandono. Non risultano contratti di locazione in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, tenuto conto del fatto che l'unico accesso dalla strada pubblica avviene attraverso il mappale 983, non essendo possibile l'accesso da Viale Monastir ed inoltre perchè maggiore è la superficie del lotto più probabile è la possibilità di ottenere l'autorizzazione ad effettuare gli interventi per stralci funzionali considerato il fatto che la superficie minima stabilita dal PUC è pari a un ettaro.

Il lotto individuate è così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Cagliari (CA) - Censita nel N.C.E.U al Foglio 3 Particella 983, 984, 1952, 1953, 1954, 1955 della suoperficie di 16.255 mq

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. **983**, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. **984**, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. **1952**, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. **1953**, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. **1954**, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. **1955**, Qualità Seminativo.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: **€3.251.000,00**

La stima del valore terreno oggetto di pignoramento è stata eseguita tenendo conto di diversi criteri di valutazione, che necessariamente concorrono nella formazione del valore medesimo.

- L'edificabilità di un area non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati, ma all'inserimento nel Piano Urbanistico Comunale (PUC);
- la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);
- la zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
- l'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
- la destinazione d'uso consentita;
- eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
- lo stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento urbanistico attuativo, rilascio di concessione edilizia);

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

• **La stima sintetica per confronto**, basata sulla comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità».

Essendo abbastanza complesso avere parametri comparativi nel mercato immobiliare della zona, in quanto, non si riescono ad individuare immobili con caratteristiche analoghe con l'immobile da stimare, si ritiene più adeguato il criterio di stima **“valore di trasformazione”**.

• **La stima analitica, basata sul valore di trasformazione**, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.

Se pertanto si esprime con **Va** il valore dell'area, con **K** il costo di trasformazione e con **Vm** il valore del fabbricato, può porsi

$$Va = Vm - K$$

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti: “il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.”

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

Va = valore attuale dell'area

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

Il metodo proposto si basa sull'assioma che, al termine della costruzione il bilancio economico complessivo relativo alla trasformazione dell'area ovverossia la somma tra il valore di mercato dell'edificio costruito sopra l'area meno i costi complessivi della trasformazione, meno il valore dell'area sia nullo.

Da tale assioma deriva che il valore dell'area riferito al termine della costruzione viene determinato dalla differenza tra il valore di mercato dell'edificio costruito sopra l'area meno i costi complessivi necessari per l'edificazione.

Nel procedimento di quantificazione il valore di stima dell'area è quello scontato all'attualità in ragione dell'intervallo ordinario di tempo che separa l'istante conclusivo dell'edificazione che è un ordinario termine di 10 - 15 anni riscontrabile nel territorio comunale di Cagliari, considerate la parcellizzazione della proprietà immobiliare, l'ampiezza dell'ambito di intervento unitario che seppur prevedendo la possibilità di procedere al convenzionamento per stralci funzionali, prevede la realizzazione di edificazioni di consistenza complessiva tale da implicare, in ragione dell'attuale domanda di nuove costruzioni espresso dal mercato locale, interventi edilizi di lunga durata, in funzione sia delle tempistiche realizzative che dei tempi necessari per consentire la remunerativa collocazione del prodotto costruito sul mercato immobiliare

Applicando su un foglio di calcolo la formula su menzionata risulta

Destinazione Urbanistica		I_t	V_A
IC	Intervento Coordinato QN3 – Mulinu Becciu U.C.4	1,5	200,00 €/mq

Nel determinazione del valore attuale dell'area si è tenuto conto degli obblighi del proprietario verso la pubblica amministrazione quali le cessioni delle aree per gli standard urbanistici (strade, parcheggi, aree per l'istruzione, spazi pubblici attrezzati, attrezzature di interesse comune) e altri vincoli espressi dallo strumento urbanistico, nonché di tutti i costi necessari per la trasformazione.

I costi complessivi di trasformazione comprendono il costo tecnico di costruzione, le spese generali del costruttore, gli onorari professionali (legali, di progettazione e direzione lavori), gli oneri di urbanizzazione (compresa la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a carico del privato), gli interessi passivi sul capitale, imposte tasse ed il profitto ordinario dell'imprenditore trasformatore e altri oneri vari.

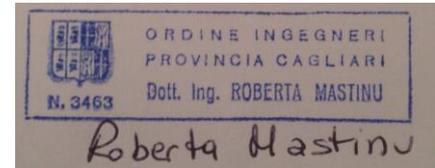
il valore unitario dell'area edificabile non urbanizzata sopra determinato di seguito verrà applicato alle lotte di terreno

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Cagliari (CA) -	16255,00 mq	200,00 €/mq	€3. 251.000,00	100,00	€3. 251.000,00
Valore di stima:					€3. 251.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Monserrato, li 01/08/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mastinu Roberta



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visura storico catastale Foglio 3 Particella 983, 984, 1952, 1953, 1954, 1955 (Aggiornamento al 09/01/2018);
- ✓ Stralcio della planimetria catastale del comune Censuario di Cagliari Foglio 3 Particella 983, 984, 1952, 1953, 1954, 1955 con individuazione dei mappali oggetto di pignoramento
- ✓ Individuazione su google maps del terreno oggetto di pignoramento;
- ✓ Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Servizio Pianificazione Strategica e territoriale del Comune di Cagliari;
- ✓ Stralcio norme di Attuazione PUC del Comune di Cagliari – Articoli 7, 20, 22, 38, 42, 43 delle N.T.A.
- ✓ Stralcio tavola di Zonizzazione del PUC del Comune di Cagliari con l'individuazione del terreno oggetto di pignoramento;
- ✓ Stralcio tavola di Zonizzazione del PUC del Comune di Cagliari su aereofotogrammetrico con l'individuazione del terreno oggetto di pignoramento;
- ✓ Stralcio tavola del PUC del Comune di Cagliari con l'individuazione dell'unità cartografica relativa al terreno oggetto di pignoramento;
- ✓ Pratica SUAP 805-28597 Aprile 2005
- ✓ Pratica SUAP 1905 Agosto 2006 – Osservazioni alla delibera del Consiglio Comunale N° 66 del 11 aprile 2006 – Prot. 69407 del 31 luglio 2006;
- ✓ Pratica SUAP 351-13991 Febbraio 2007 – Richiesta di stralcio del proprio lotto fondiario dall'obbligo di piano attuativo e richiesta di variante lla concessione edilizia N° 1/2001 per la realizzazione di N° 2 unità commerciali nei locali artigianali di Viale Monastir Km 4.700 finalizzate all'apertura di 2 medie strutture di vendita per commercio al dettaglio *** e ***.
- ✓ Pratica SUAP 1796-61418 Luglio 2007
- ✓ Documentazione Fotografica
- ✓ Onorario CTU
- ✓ Giustifica spese sostenute

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Cagliari (CA) - VIALE MONASTIR
AREA EDIFICABILE CENSITA NEL N.C.E.U AL FOGLIO 3 PARTICELLA 983,984,1952, 1953, 1954, 1955 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 983, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 984, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 1952, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 1953, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 1954, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 1955, Qualità Seminativo.
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Destinazione urbanistica:** Gli immobili oggetto di pignoramento come rilevabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Dirigente del Servizio Pianificazione Strategica e Territoriale del Comune di Cagliari in data 09/04/2018 sono assoggettati alle prescrizioni urbanistiche di cui alle norme contenute nella Pianificazione Urbanistica Comunale e nel Regolamento Edilizio, come di seguito elencate: Nel PUC (Piano Urbanistico Comunale) nel QUADRO NORMATIVO 3 - "MULINU BECCIU" all'interno dell'UNITA' CARTOGRAFICA 4 - nella ZONA "C" - AMBITO DI TRASFORMAZIONE - SOTTOZONA IC (INTERVENTO CORDINATO); Le suddette particelle, con riferimento al PUC, sono regolamentate dagli articoli 7, 20, 22, 38, 42, 43 delle N.T.A. ed in particolare: ART. 7 INTERVENTO COORDINATO L'intervento coordinato costituisce la procedura prevista per la pianificazione attuativa di quegli ambiti nei quali il PUC riconosce la necessità di integrare diverse funzioni, la cui trasformazione richiede la progettazione unitaria degli interventi e la loro esecuzione coordinata e programmata. In tali ambiti le funzioni urbanistiche tipiche delle zone residenziali, di quelle per servizi generali e per attività ricreative sono integrate tra loro e l'edificazione è subordinata alla redazione di apposito PIANO ATTUATIVO omissis..... L'Intervento Coordinato può essere proposto da parte di soggetti pubblici e/o privati, singoli, associati o riuniti in consorzio; le singole proprietà partecipano alle quote di edificabilità ed ai gravami relativi in proporzione alla percentuale di suoli posseduti. In caso di inerzia da parte dei privati il piano attuativo può essere predisposto su iniziativa comunale ai sensi e con le modalità previste dall'art. 28 della L. 1150/1942. Si possono effettuare interventi per stralci funzionali, previa progettazione unitaria estesa all'intero ambito territoriale, da disciplinare mediante convenzionamento e da concludersi entro il termine massimo di anni dieci, che potranno essere autorizzati, ai sensi del 3° comma dell'art.3 della L.R. 20/1991, a condizione che in ogni stralcio siano rispettati i rapporti percentuali tra le diverse destinazioni urbanistiche previste nei diversi Quadri Normativi di riferimento e che sia assicurato il collegamento con la viabilità ed i servizi di livello cittadino e che la superficie interessata dal singolo stralcio non sia inferiore al 20% dell'unità cartografica di riferimento e comunque non inferiore a un ettaro.Omissis..... ART. 20 LA ZONA C Sono classificate zone omogenee C le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali che risultino inedificate, o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i parametri volumetrici minimi richiesti per le zone B. INTERVENTI CONSENTITI Nelle zone omogenee C sono in generale consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art 13, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone: PARAMETRI URBANISTICI E MODALITA' DI ATTUAZIONE In linea generale nelle zone omogenee C l'indice territoriale non potrà superare 1,5 mc/mq e l'indice fondiario 5 mc/mq., fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone. Le volumetrie riferibili alla zona C sono così ripartite: residenza 70% servizi pubblici 10 %, servizi strettamente connessi con la residenza, 20 %. L'edificazione nelle zone omogenee C è subordinata all'approvazione di un piano attuativo, che dovrà prevedere cessioni gratuite di aree, nella misura di 18 mq ogni 100

mc, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone. I piani attuativi dovranno individuare anche la localizzazione degli impianti e delle attrezzature tecnologiche specifiche a servizio dell'insediamento. I relativi volumi, in quanto volumi tecnici, non sono da computarsi ai fini del calcolo delle volumetrie ammissibili. In assenza di piano attuativo possono essere consentiti sugli edifici esistenti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione (lettere a), b), c), h) dell'art. 13).

....Omissis..... ART. 22 LE ZONE C IN AMBITO DI TRASFORMAZIONE: SOTTOZONE IC, ER In linea generale, fatte salve eventuali differenziazioni derivanti da condizioni locali specificate nei Quadri Normativi, l'utilizzazione delle aree di trasformazione a fini residenziali si attua attraverso il intervento coordinato di cui all'art. 7; nel caso di iniziativa privata dovrà essere predisposta la proposta di intervento da sottoporre a parere preventivo ai sensi dell'art.6. In assenza di piano attuativo possono essere consentiti sugli edifici esistenti soltanto gli interventi di cui alle lettere a), b), c), h) dell'art. 13. GLI AMBITI DI INTERVENTO COORDINATO IC Negli ambiti di intervento coordinato sono localizzate ed integrate funzionalmente tre specifiche destinazioni urbanistiche: - la destinazione residenziale (zona C); - la destinazione per servizi di interesse generale (zona G); - la destinazione di Parco Urbano o connettivo verde tra parti della città (zona GS/IC).

.....omissis... ART. 38 GLI INTERVENTI NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE I Quadri Normativi definiscono le norme specifiche da applicarsi per gli interventi negli ambiti di trasformazione in generale e, in particolare, negli ambiti di intervento coordinato per i quali sono necessari strumenti attuativi complessi. La normativa è definita con riferimento al quadro dei progetti guida contenuto nelle tavole E 1.1 ed E 1.2 del PUC. Costituiscono le unità minime di pianificazione per l'aggiornamento e la revisione del PUC: non sono infatti consentite varianti al Piano se non estese all'intero Quadro Normativo. Le norme si applicano ai contesti di seguito elencati, individuati e perimetrati nella cartografia di piano (strumentazione attuativa e programmata) alla scala 1/4000:Omissis..... Q.N. 3

.....MULINU BECCIUOmissis..... Per ciascun Quadro Normativo sono individuate: -nella cartografia di Piano in scala 1/4000 (con perimetro a tratto e numero d'ordine), le unità cartografiche alle quali si applicano le normative di dettaglio specificate nei successivi articoli; -..nella cartografia di Piano in scala 1/2000, la zonizzazione e la localizzazione preferenziale della volumetria negli ambiti di intervento coordinato IC. Nell'ambito delle singole unità cartografiche, la sigla SC identifica la superficie complessiva di intervento, la sigla SUR la superficie urbanizzabile (superficie fondiaria, viabilità ed aree per standard). REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati alla predisposizione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata per i quali è necessario richiedere il parere preventivo di cui all'art. 6 (Parere del Consiglio Comunale) Salvo disposizioni diverse contenute all'interno dei singoli Quadri Normativi, la pianificazione attuativa deve riferirsi almeno all'intera superficie della sottozona interessata. Fino alla approvazione degli strumenti di attuazione sono vietati interventi di nuova edificazione, con esclusivo mantenimento delle attività in atto in quanto compatibili. ART. 42 SISTEMA TERRITORIALE: FANGARIO, MULINU BECCIU E BINGIA MATTA Il sistema comprende le aree racchiuse a Nord-Ovest dalla S.S. 554, dal raccordo con l'asse litoraneo e dal confine del Comune di Elmas, e a Sud-Ovest dal nuovo raccordo asse litoraneo asse mediano e dalle aree cimiteriali di S. Michele. Si tratta di un insieme di situazioni molto differenziate e compromesse, per le quali il PUC propone: - la riqualificazione ambientale delle aree degradate; - il riassetto urbanistico mediante integrazione e rafforzamento delle presenze residenziali e delle funzioni urbane con stabilizzazione o progressiva sostituzione dell'attuale funzione commerciale artigianale. Il PUC individua tre quadri normativi articolati nelle seguenti unità cartografiche: QN3 - Mulinu Becciu:Omissis..... unità cartografica 4sottozone IC, D, GI; OBIETTIVI STRATEGICI Il Quadro dei Progetti punta su alcune significative modificazioni: - la ricomposizione dei tessuti marginali di Mulinu Becciu (Q.N. 3) col rafforzamento dei servizi alla residenza;Omissis.....

ART. 43 QN3 MULINU BECCIU omissis UNITÀ CARTOGRAFICA 4 SOTTOZONE IC, D, GI – Ambito di intervento coordinato, insediamenti produttivi, artigianali e commerciali, servizi generali con integrazione residenziale L'unità cartografica comprende aree destinate nel Piano dei Servizi a zone C (in parte con strumento attuativo vigente) e zone D1 con differenti gradi di utilizzazione e consolidamento e superfici destinate a parcheggi, non disponibili perché tuttora di proprietà privata. E' prevista la riorganizzazione dell'intero ambito, mediante piano attuativo, con la razionalizzazione della maglia viaria e il completamento della struttura urbanistica, inserendo in maggior misura la destinazione residenziale.Omissis..... SOTTOZONA IC DESTINAZIONI Sono quelle previste all'art. 22 per gli interventi coordinati nelle zone C in ambito di trasformazione relativamente alla classe urbanistico-funzionale definita "ambito di riassetto residenziale di aree periferiche compromesse". PARAMETRI URBANISTICI Il piano attuativo conferma le volumetrie e le prescrizioni delle lottizzazioni già convenzionate, o approvate ed in corso di convenzionamento, e ne ridefinisce le congruenze con il riassetto urbanistico complessivo dell'ambito di intervento. Il piano attuativo può confermare i lotti già utilizzati con destinazione D1 solo per attività compatibili con la residenza e introducendo, eventuali indicazioni per la mitigazione degli impatti (visivi, acustici). Le superfici così individuate mantengono i parametri urbanistici previgenti per le zone D1 e sono stralciate dall'intervento coordinato; le cubature relative non concorrono al computo della cubatura territoriale ammissibile da calcolarsi sulla superficie residua. Indice di edificabilità territoriale 1,5 mc/mq Ripartizione della volumetria edificabile: - zona C 70% - zona G..... 30% Ripartizione delle superfici: - zona C 70% SC - zona G..... 30% SC Valori limite edificazione in zona C: - indice territoriale 1,5 mc/mq - indice fondiario 3 mc/mq - altezza..... 10,5 mt Valori limite edificazione in zona G: - indice territoriale 1,5 mc/mq - altezza..... 10,5 mt Cessioni: - standard zona C 25 mq/ab - zona G: nella misura prevista dall'art. 22; PRESCRIZIONI INTEGRATIVE La localizzazione preferenziale dei volumi riportata nella zonizzazione del PUC è indicativa per la predisposizione del piano attuativo. La fascia a protezione del Viale Monastir deve essere trattata a verde e deve essere adeguatamente protetta e attrezzata per la pedonalità; non sono consentiti accessi ai lotti, attraversamenti carrabili e parcheggi con accesso diretto dal viale Monastir. Omissis..... Le aree di cui all'oggetto sono altresì disciplinate dalle sotto riportate: -In Ambito di Paesaggio n.1 del vigente "Piano Paesaggistico Regionale 1°Ambito Omogeneo (Area Costiera)", approvato dalla Giunta Regionale con la Deliberazione n.36/7 del 05/09/2006 e pubblicato sul B.U.R.A.S. dell' 8 settembre 2006; -- Beni paesaggistici ambientali (ex artt. 142, 143 D.Lgs. n. 42/2004 ss.mm.ii): Fascia Costiera - Entità spaziale individuata nel P.P.R. e dallo stesso riconosciuta come "bene paesaggistico d'insieme" normata dagli articoli 8, 17, 18, 19, 20 delle N.T.A.; - In riferimento alla Legge 353/2000 art. 10, sono state interessate da incendio, nell'anno 2009: In parte i mappali 984 e 1953, in minima parte il mappale 1952;

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 402/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - VIALE MONASTIR		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 983, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 984, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 1952, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 1953, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 1954, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 1955, Qualità Seminativo	Superficie	16255,00 mq
Stato conservativo:	Non si evidenzia alcuna particolare questione che possa essere rilevante ai fini di un trasferimento.		
Descrizione:	AREA EDIFICABILE CENSITA NEL N.C.E.U AL FOGLIO 3 PARTICELLA 983,984,1952, 1953, 1954, 1955		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Cagliari il 13/08/2015
Reg. gen. 22769 - Reg. part. 18166
A favore di ***
Contro***