

288, 286, 289.

Come già detto non esistono iscrizioni e trascrizioni sui beni in epoca successiva al 20/05/2011 (ALLEGATO A9)

Quesito n.2 – Descrizione dell'immobile pignorato e parti condominiali comuni.

Oggetto della presente esecuzione sono i seguenti immobili:

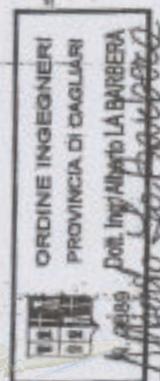
- Lotto 1: Terreni in Località Bellavista (Sinnai) costituiti in un unico fondo.
- Lotto 2: Immobile in Via Favonio 44 a Cagliari;

Descrizione Terreni in Località Bellavista (Sinnai) costituenti un unico Immobile.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, censito al NCT al foglio 28 Particelle 76, 77, 78, 286, 287, 288., 289, 290, 302, si trova al di fuori del centro urbano nella località Bellavista di Sinnai, confinante con una cava di inerti coltivata dalla Ca.gi.ma S.r.l. (APPENDICE A4 – foto 1). A sud confina con il mappale 79 mentre ad est e ovest confina con due strade vicinali. Insieme al mappale 285, non oggetto della presente esecuzione, va a formare un unico lotto urbanistico.

Il perimetro dell'immobile è cintato in parte da mura di pietra alternata con mura in blocchi di calcestruzzo e da una recinzione a giorno. All'immobile si accede da un cancello carrabile (APPENDICE A4 – foto 2). Nelle date dei sopralluoghi era presente, oltre al sottoscritto e al suo assistente, il Sig. [redacted] fratello dell'esecutato [redacted] il custode dell'immobile nominato dal tribunale [redacted] responsabile commerciale della [redacted] che ad oggi detiene il possesso del bene pignorato e se ne serve per gli scopi previsti dalla sua attività. La [redacted] che ha in uso l'immobile si occupa della riparazione e la commercializzazione di macchinari industriali, autoveicoli quali Gru e macchine da traino e svolge nell'area interessata da esecuzione, attività di officina meccanica ed elettromeccanica per riparazioni, rimessaggi e revisioni in genere.

L'area viene utilizzata oltre agli scopi lavorativi della Società [redacted] come discarica di pneumatici, materiali di risulta, terre di riporto prodotte da sterri,



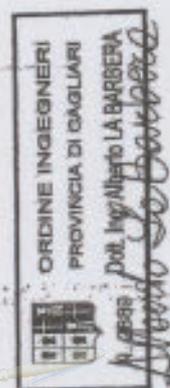
nonché come deposito di numerose autovetture rottamate. Nell'immobile sostano diversi mezzi per lavorazioni edili (Betoniere, Camion, Ruspe, ecc.), sono accatastati materiali ferrosi da cantiere di ogni genere, cartellonistica stradale, componenti meccaniche di motori, cassonetti per raccolta di rifiuti in metallo e in materiale plastico, cumuli di bitume stradale prodotti da lavorazioni stradali, rimorchi container per autocarri dismessi, baracche metalliche, materiali di carpenteria, tubazioni idrauliche ecc. Si ritiene pertanto che la [REDACTED] utilizzi l'area come deposito di materiali e mezzi per la sua attività. (APPENDICE A4 - foto dalla 3 alla 10)

Nella planimetria di rilievo generale e nelle tavole quotate relative alla rilevazione delle singole unità edilizie (APPENDICE A1 e A5), il sottoscritto, ha ritenuto fosse necessario riportare graficamente soltanto i fabbricati che avessero consistenza edilizia. A questo scopo si è proceduto a numerare i fabbricati rilevati al fine di poterne determinare in maniera inconfutabile le loro caratteristiche.

1. Ex fabbricato rurale oggi adibito ad uffici

In questo fabbricato si è rilevata la presenza dei dipendenti della Manuteco S.r.l. Esso è costituito da sei vani destinati ad uffici, un corridoio che li collega, una sala d'aspetto per i clienti, oltre ad un bagno affiancato ad un area ristoro. La struttura è prefabbricata e possiede gli allacci per l'utilizzo della rete idrica e dell'elettricità. Negli uffici sono presenti degli split che forniscono sia il riscaldamento che il raffrescamento. Gli infissi sono in metallo e vetro senza taglio termico mentre le porte interne sono in legno verniciato. La pavimentazione è unica per tutta la struttura con piastrelle bianche monocottura e la copertura è costituita da una tettoia in lamiera, internamente rivestita in legno. Il locale è poco curato, presenta finiture mediocri, necessita di interventi manutentivi al fine di renderlo più confortevole per gli stessi lavoratori presenti al suo interno. Nella parte retrostante dell'edificio, in aderenza con il confine, è stata eretta una tettoia in lamiera ondulata sotto la quale sono stoccati numerosi pneumatici dismessi, principalmente appartenenti a mezzi da lavoro. Si allegano foto (APPENDICE A4 - foto dalla 11 alla 16)

2. Box in Legno, Tettoia in lamiera ondulata, capanni in metallo.



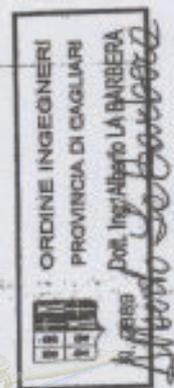
Il fabbricato è suddiviso in tre ambienti, un vano principale, una stanza usata un tempo come cucina e un bagno. La struttura poggia sopra un basamento in calcestruzzo mentre la copertura è in tegole protetta da strati sottostanti impermeabilizzanti. Gli infissi sono in legno senza taglio termico, il pavimento è in battuto di cemento rivestito da assi di legno. Si è rilevata la presenza di una pompa di calore di cui non si è potuto verificare il suo funzionamento. Risulta attivo l'impianto di illuminazione e quello idrico. Il box è privo di qualsiasi manutenzione, non possiede particolari arredi, gli interni sono danneggiati dall'infiltrazione di umidità, specie la pavimentazione della cucina. Allo stato attuale appare utilizzato unicamente come locale di sgombero. Affiancato al box in legno, si è rilevata la presenza di una tettoia con pilastri in metallo in cui sono stipati tra le altre cose arredi dismessi e ramaglie secche prodotte da potature. Al di sotto di questa tettoia è presente l'ingresso al locale interrato sottostante. Sull'altro lato del Box in legno si è rilevata la presenza di due capanni in lamiera ondulata con struttura metallica che fungono da deposito di materiali da cantiere. I capanni sono in stato di degrado, in particolare uno di essi non possiede il portellone di chiusura. Sulla parte posteriore del Box in Legno, si è rilevata la presenza di due Barbecue, posizionati uno di fronte all'altro. Si allegano foto (APPENDICE A4 - foto dalla 17 alla 28).

3. Piano Interrato con cucina rustica/sala conviviale

Al di sotto della tettoia (descritta nel punto 2) tra gli uffici e il box in legno, si è rilevata la presenza di un piano interrato adibito a cucina rustica/sala conviviale, dotata di arredi, angolo cottura e di cammino. Lo stato manutentivo e la qualità dei materiali è buona, anche se nei muri si notano dei distacchi di tinteggiatura, dovuti a risalita di umidità. Gli scalini che conducono alla sala sono rivestiti in marmo, le pavimentazioni sono in gres, le pareti sono verniciate con tinte ad acqua e rivestite nella parte inferiore da pietre decorative. Il sotterraneo è dotato di illuminazione artificiale, possiede un collegamento all'impianto idrico e fognario. Si allegano foto (APPENDICE A4 - foto dalla 29 alla 34)

4 a e 4b. Capannoni

In quest'area sono presenti due capannoni affiancati, il primo è aperto con



struttura portante in metallo e copertura in lamiera ondulata e il secondo costruito in muratura e solaio in laterocemento. Per quanto riguarda il capannone aperto, esso poggia su un basamento in calcestruzzo. La struttura metallica posteriore è rivestita da pannelli in vetro. Questo fabbricato è utilizzato dalla società Manuteco per effettuare riparazioni su mezzi da lavoro.

Si allegano foto (APPENDICE A4 – foto dalla 35 alla 37).

Il capannone realizzato in blocchi di calcestruzzo è invece utilizzato come officina meccanica, possiede delle finestre a nastro con infissi in alluminio e vetro. Il fabbricato dispone di portelloni in metallo a chiusura manuale che permettono l'accesso di mezzi da lavoro di grandi dimensioni. L'officina è dotata di illuminazione artificiale e impianto elettrico. Si segnala che al di sopra del solaio, sul quale non vi è accesso diretto, sono presenti pile di blocchi in laterizio e altri materiali metallici che gravano sull'intera superficie coperta. (APPENDICE A4 – foto dalla 38 alla 41)

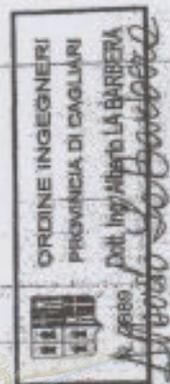
5. Caseggiato prefabbricato (uso ufficio)

Al centro del piazzale, si trova una struttura prefabbricata che possiede caratteristiche del tutto simili a quelle degli uffici in cui vengono svolti le principali funzioni da parte dei dipendenti della Manuteco. Il caseggiato è dotato di infissi, illuminazione elettrica e pompa di calore di cui non è stato possibile verificare il funzionamento. Nel complesso la struttura appare in buone condizioni anche se apparentemente non utilizzata da tempo. Si allegano foto (APPENDICE A4 – foto dalla 42 alla 44)

6. Deposito Gasolio

Nel piazzale, frontalmente agli uffici, al di sotto del fabbricato descritto nel punto 5, è presente un piano interrato con accesso da un torrione con porta in metallo. In questo punto, secondo il titolo edilizio approvato, dovrebbe essere presente una vasca per accumulo idrico. In realtà è presente un locale interrato diviso in due vani; Nel vano principale è posizionata una cisterna di gasolio di portata pari a 10.000 litri di combustibile. (APPENDICE A4 – foto dalla 45 alla 48). Da quanto dichiarato dal Sig. Fausto Pistoia, un tempo la cisterna serviva a rifornire gli automezzi della Tecnoscavi S.r.l. Attualmente è inutilizzata.

7. Container



Nella zona ovest del lotto si è rilevata la presenza di quattro container. Il primo di colore verde, possiede gli interni ormai compromessi da muffe e umidità. La porta d'ingresso e gli infissi sono danneggiati. Il fabbricato è utilizzato come deposito di materiali edilizi, parti meccaniche dismesse, tubature idrauliche ecc. Si allegano foto (APPENDICE A4 – foto 49 e 50)

Di fianco è posizionato un container per autocarro, in cui sono stipate spazzole per macchinari da autolavaggio. Il suddetto cassone è di materiale metallico con portelloni a chiusura ermetica. Si allegano foto (APPENDICE A4 – foto 51 e 52)

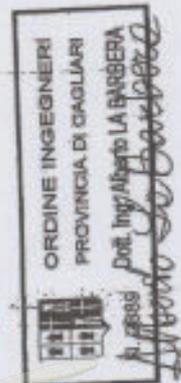
Frontalmente a quanto descritto sono presenti due Container, in origine destinati a rimorchio per Tir, tuttavia viste le loro dimensioni non sono omologabili per la circolazione su territorio nazionale (dalle testimonianze sembra che siano di fabbricazione americana). I container sono poggiati su una piattaforma in calcestruzzo, nella loro lato anteriore presentano dei prolungamenti in lamiera ondulata sorretta da pilastri in metallo. I due container sono simili per dimensioni, aperture e caratteristiche interne. Infatti sono entrambe rivestite internamente da pannelli legno e la pavimentazione è in moquette. I proprietari utilizzano i loro spazi ad uso deposito di materiali dismessi, componenti meccanici, idraulici e arredi. Si allegano foto (APPENDICE A4 – foto dalla 53 alla 61)

8. Rampa per riparazione mezzi

Nella zona nord-est del lotto è presente una rampa per la manutenzione di autoveicoli e mezzi da lavoro. La struttura poggia su un basamento in calcestruzzo, è inclusa su tre lati di muratura in blocchi di calcestruzzo che sorreggono una struttura metallica in passato a sostegno della copertura, oggi mancante. (APPENDICE A4 – foto dalla 62 alla 64)

9. Depositi per materiale edilizio e di parti meccaniche

In quest'area dell'immobile sono stati edificati depositi di materiale edilizio e di parti meccaniche in cattivo stato di manutenzione e realizzati con materiali di risulta, di cui uno assemblato con blocchi di Calcestruzzo e sovrastato su due lati da una griglia metallica e sugli altri due lati da pannelli in legno. La sua copertura è realizzata in lamiera ondulata sorretta da pilastri in metallo (APPENDICE A4 – foto dalla 65 alla 67) . Di fianco al caseggiato sopra



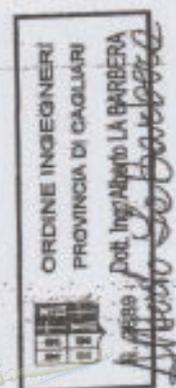
descritto, è presente una baracca metallica in cui sono depositati scarti di lavorazioni meccaniche. Infine discendendo da una strada sterrata che porta ad un area ribassata (nel subalterno 76) è stata rilevata la presenza di un capanno in metallo, che versa in totale stato di abbandono, in cui sono stipati componenti meccaniche e vecchie ferraglie. (APPENDICE A4 - foto 70 e 71).

10. Materiali, attrezzature; automezzi dismessi presenti nell'area.

Nell'intero lotto sono presenti materiali e mezzi depositati direttamente sul terreno che ingombrano quasi completamente gli spazi. Partendo dal cancello d'ingresso, percorrendo in senso antiorario il lotto, si fa un elenco non esaustivo dei principali materiali presenti:

In prossimità dei container "americani" si riscontra la presenza di elementi di ponteggio in acciaio, 3 carcasse d'auto, mattoni in laterizio e cemento, elementi in legno, resti di un container, macchina da tornio in disuso. Un po' più avanti sono depositati cassonetti per rifiuti, tubazioni in plastica, una vecchia betoniera, vecchi frigoriferi, legnami, una carcassa d'auto. Proseguendo si incontrano diversi cumuli di terra per un volume indicativo di circa 1000 mc e alcuni mezzi di movimentazione terra all'apparenza funzionanti, anche in questa zona si rilevano delle automobili in disuso. La zona sud-est è occupata fittamente da carcasse di auto, camion e furgoni; se ne contano oltre 40, inframezzati da altri materiali come, pneumatici, piastrelle in granito, altri cumuli di terra, altri cassonetti, pallets, materiali ferrosi in genere. Al centro del lotto sono presenti altre carcasse di auto e motocarri per il ritiro della spazzatura; se ne contano oltre 15 inframezzate da elementi metallici, rottami meccanici, vecchi pneumatici, lamiere, bombole di acetilene, tubi in ferro, alcune benne di ruspa, oltre che materiali da rifiuto di vario genere. Nella parte est del lotto più in basso, ai lati del percorso carrabile si trovano tubazioni fognarie in gres pali metallici per illuminazione stradale, lastre in travertino, tubazioni fognarie in cemento. Infine in prossimità delle rampe per manutenzione mezzi è presente un grande cumulo di terra misto a parti di asfalto e rifiuti vari provenienti da scavi stradali. Altri materiali sono sparsi un po' dappertutto in maniera disordinata (APPENDICE A4 - foto 70 e 71).

Descrizione dell'Immobile In Via Favonio 44.



L'immobile in oggetto è un appartamento ad uso ufficio, censito al N.GEU. al foglio 25 part. 1018 sub. 9 (ALLEGATO B3); esso è situato ad angolo con la Via S'Arrulloni, nella zona di Cagliari denominata Quartiere del Sole. Il locale si trova in un piano seminterrato di una palazzina di cinque piani.

Discesa una rampa di scale dal cortile condominiale si giunge al piano seminterrato dove è situato, sulla parte sinistra dell'androne, l'immobile di proprietà della [REDACTED] la sua posizione è adiacente alla rampa di scale condominiale e frontalmente alla proprietà della ditta catastale al Sub. 10 della società Servimpresa S.r.l. Confina per tre lati con l'area cortilizia e per un lato con l'androne condominiale.

L'immobile destinato ad uso ufficio, oggi invece si presenta in stato di carenza di manutenzione. Attualmente ospita il Sig. [REDACTED] il quale dichiara di servirsene come domicilio.

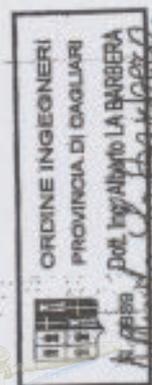
Effettuato l'accesso nel locale, si giunge all'andito principale che disimpegna tutti i vani del fabbricato. L'immobile è costituito da sei stanze e due bagni. Esse mostrano caratteristiche simili, ovvero sono tinteggiate di bianco, possiedono due altezze (2.11 m nella parte bassa, 2.82 nella parte alta), hanno circa le stesse dimensioni (escludendo i bagni) e sono dotate di finestre a nastro.

Nella stanza n.1 (vedi la planimetria di rilievo ALLEGATO B1), attualmente utilizzata dal Sig. [REDACTED] come camera da letto, è stato realizzato un secondo bagno dotato di sanitari e box doccia.

La pavimentazione è uguale in tutte le stanze in monocottura bianca con disegni come da foto allegata. Sono presenti nelle stanze dei radiatori per riscaldamento, dichiarati dal Sig. [REDACTED] non funzionanti. I Bagni presentano delle ventole per aerazione forzata, dei placcaggi di colore bianco e le pavimentazioni in monocottura color salmone. Per quanto concerne l'aspetto impiantistico, l'impianto elettrico è attualmente slacciato dalla fornitura di energia a differenza di quello idrico che è risultato funzionante.

Si è constatato che la superficie finestrata a servizio delle stanze, è insufficiente a soddisfare i requisiti aeroilluminanti previsti all'art. 5 del d.m. 5/07/1975.

Le condizioni di manutenzione si possono considerare nel complesso



sufficienti

(APPENDICE B2- RELAZIONE FOTOGRAFICA)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Calcolo delle superfici nette dell'immobile di Via Favonio 44

VANO 1 (CAMERA DA LETTO + BAGNO)	23.40 mq
VANO 2	13.65 mq
VANO 3	14.22 mq
VANO 4 (BAGNO)	3.90 mq
VANO 5 (ANDITO)	12.64 mq
VANO 6	18.47 mq
VANO 7	17.96 mq
VANO 8	17.70 mq

ToT. 121.94 mq

Sulla base di quanto dichiarato dall'amministratore del condominio di Via Favonio 44, si elencano i millesimi di pertinenza delle proprietà della Tecnoscavi S.r.l (ALLEGATO B14)

Millesimi Condominiali (Via Favonio 44)

TAB. GENERALE	141,121/1000
TAB. SCALE	0,00/1000
TAB. RISCALDAMENTO	189,442/1000
<u>Superficie commerciale ufficio:</u>	141.40 mq
SUPERFICIE LORDA IMMOBILE	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito n.3 – Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali

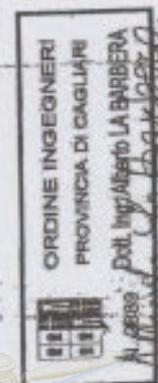
Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come:

In Comune di Cagliari, Catasto Fabbricati, Via Favonio n.44:

- Sez. A, Foglio 25, Part. 1018, Sub 9.

In comune di Sinnai (CA), Catasto Terreni:

- Foglio 28, Part. 76, Sub -;
- Foglio 28, Part. 77, Sub -;
- Foglio 28, Part. 78, Sub -;



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Foglio 28, Part. 302, Sub -;
- Foglio 28, Part. 287, Sub -;
- Foglio 28, Part. 290, Sub -;
- Foglio 28, Part. 288, Sub -;
- Foglio 28, Part. 286, Sub -;
- Foglio 28, Part. 289, Sub -;

Tali dati, corrispondono a quelli attuali e hanno consentito l'individuazione univoca di tutti i beni oggetto dell'esecuzione, così come si evince dai certificati catastali degli immobili pignorati. (ALLEGATI A3 E B3).

Storia ultraventennale degli stati catastali riguardanti l'immobile di Sinnai.

L'immobile di Sinnai, è costituito da un insieme di particelle, che nella loro interezza e continuità di superficie danno luogo ad un lotto unico.

Storicamente esse sono state acquisite dall'attuale proprietà [REDACTED] nella loro interezza. Nel corso del tempo esse hanno modificato la loro denominazione, in alcuni casi generando altri mappali con dimensioni ovviamente inferiori. Nel dettaglio:

La Particella 76 di superficie catastale 6.65 Are è l'ex particella 76/a la quale possedeva le medesime dimensioni;

La Particella 77 di superficie catastale 20.68 Are è l'ex particella 77/a la quale possedeva le medesime dimensioni;

La Particella 78 di superficie catastale 18.30 Are è l'ex particella 78/a la quale possedeva le medesime dimensioni;

La Particella 286 di superficie catastale 6.65 Are è l'ex particella 76/b la quale possedeva le medesime dimensioni;

La Particella 287 di superficie catastale 14.77 Are è l'ex particella 77/b la quale possedeva le medesime dimensioni;

La Particella 288 di superficie catastale 3.22 Are è l'ex particella 77/c la quale possedeva le medesime dimensioni;

La Particella 289 di superficie catastale 2.43 Are è l'ex particella 77/d la quale possedeva le medesime dimensioni;

La Particella 290 di superficie catastale 14.75 Are è l'ex particella 78/b la quale possedeva le medesime dimensioni;

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Dot. Ing. Alberto LA BARBERA
Allegato [REDACTED]

Le vecchie particelle 75/b e 75/c sono state accorpate per costituire la Particella 302 di 3.25 Are. In data 14/09/1978 con frazionamento (n. 2035.1/1978) la Particella 302 di superficie 3.25 are ha generato l'attuale particella 302 di 1.80 are e la particella 285 di superficie 1.45 are.

In merito alla particella 285, si mette inoltre in evidenza che il lotto urbanistico comprende anche la stessa particella 285, che pur essendo di proprietà della Tecnoscavi, non è stata ricompresa nel pignoramento in quanto ancora intestata alla vecchia ditta di provenienza.

Cessione di superficie per la realizzazione del tracciato stradale

Come si evince dalla sovrapposizione tra l'estratto di mappa con l'ortofoto dei terreni oggetto di pignoramento (APPENDICE A2), una porzione di superficie dell'immobile è stata ceduta per la realizzazione di una parte di tracciato stradale che da accesso, tra gli altri, al lotto di proprietà di [REDACTED]. Sia nella documentazione catastale che nelle ispezioni ipocatastali, non risultano iscrizioni o trascrizioni che riguardino un esproprio per pubblica utilità o una cessione di superficie privata come servitù di passaggio. Di fatto la superficie sottratta complessivamente e non più nella disponibilità è stimabile in 550 mq, nel dettaglio:

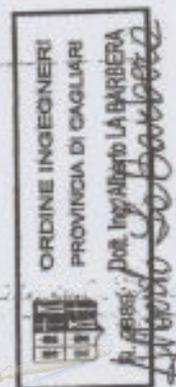
- 1) Alla particella 302 per una superficie stimabile in 21.93 mq;
- 2) Alla particella 77 per una superficie stimabile in 273.21 mq;
- 3) Alla particella 288 per una superficie stimabile in 35.45 mq;
- 4) Alla particella 78 per una superficie stimabile in 219.41 mq;

Il tutto salvo misurazioni topografiche più accurate.

Quesito n.4 – Aggiornamento delle planimetrie catastali

Nella disamina della documentazione depositata presso l'archivio catastale, si sono rilevate delle incongruenze che riguardano lo stato attuale degli immobili pignorati, nel dettaglio:

- Nei terreni di Sinnai, sono stati edificati dei fabbricati i quali non sono mai stati accatastati. Sarebbe necessario dunque effettuare un tipo mappale per il passaggio al catasto urbano e una pratica Docfa di accatastamento all'urbano. Inoltre, come detto in precedenza, una porzione di lotto è stata ceduta alla strada senza che sia stato operato il necessario frazionamento catastale.



È necessaria una pratica Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile in via Favonio 44, la quale risulta difforme dallo stato reale dei fatti. La rappresentazione grafica differisce rispetto alla situazione reale per la presenza di un bagno nel Vano 1 (Vedi Planimetria di rilievo), di alcuni tramezzi divisorii presenti nei Vani 2 e 7, e per il posizionamento del pilastro nel vano 6.

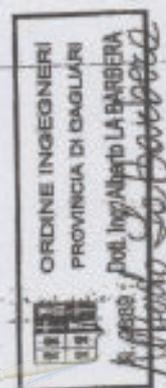
Quesito n.5 – Destinazione del P.U.C.

Stralcio del piano urbanistico di Sinnai – Zona D (Cave)

Secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato dal Consiglio Comunale di Sinnai l'area su cui sorge l'immobile oggetto dell'esecuzione, ricade nella zona D (Cave). Le norme tecniche di attuazione prevedono all'art 64 disposizioni particolari in materia di attività estrattiva di cava. L'attività estrattiva di cava è disciplinata dalla legge regionale 7 giugno 1989, n. 30. 2. Il Piano Urbanistico Comunale definisce una specifica zona "Dcava" per la classificazione urbanistica delle aree riservate alle attività estrattive di cava autorizzate o per le quali è in corso richiesta di autorizzazione ai sensi della citata L.R. n. 30/1989.

La zona "Dcava" comprende le aree destinate alle attività estrattive e le aree di rispetto e a servizio delle attività industriali connesse. 4. Gli interventi ammessi sono quelli previsti dal progetto di coltivazione per il quale è emesso il provvedimento di autorizzazione dell'Assessore Regionale dell'Industria, nonché quelli relativi alle attività industriali connesse autorizzate ai sensi di legge. 5. Nelle aree della zona "Dcava" individuate come aree di rispetto dal progetto di coltivazione, nonché in quelle temporaneamente non utilizzate per le attività estrattive o per le connesse attività industriali, è posto il vincolo dell'inedificabilità assoluta. Sono inoltre vietate le seguenti attività e destinazioni:

- a) dispersione di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) apertura di pozzi;
- d) scariche di qualsiasi tipo;
- e) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose;
- f) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;



g) stazzo di bestiame.

Si allega copia dell' Estratto di Mappa (ALLEGATO A4) Certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO A5) E uno stralcio delle tavole dell'ultimo P.U.C. approvato al Comune di Sinnai in cui viene individuata la superficie dei terreni pignorati (ALLEGATO A6).

Stralcio del piano urbanistico di Cagliari (Zona B – Sottozona B5)

Secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato dal Consiglio Comunale di Cagliari l'area su cui sorge l'immobile oggetto dell'esecuzione, ricade nella zona B, nello specifico nella sottozona B5.

Le norme tecniche di attuazione prevedono all' art.17 le disposizioni previste per la zona B:

Sono classificate zone omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone di superficie non superiore a 5.000 mq, ovvero a 10.000 mq nei casi in cui siano presenti le opere di urbanizzazione primaria e gli standard, nelle quali la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 30% di quella realizzabile con l'indice di 5 mc/mq.

Interventi consentiti:

Nelle zone omogenee B 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.

Per gli interventi nelle zone B l'Amministrazione Comunale, per favorire la corretta applicazione delle norme ed il migliore inserimento delle nuove realizzazioni nel tessuto edificato, fornisce le informazioni qualitative e quantitative contenute negli elaborati dell'Analisi Urbana, che rappresentano il riferimento conoscitivo posto alla base delle istruttorie tecniche.

Parametri urbanistici e modalità d'attuazione:

Nelle zone omogenee B non potranno essere realizzati edifici in concessione diretta con densità fondiaria superiore a 3 mc/mq se non previa predisposizione di Piano Particolareggiato o di Piano di Lottizzazione, salvo che non si tratti di lotti interclusi nei quali possono essere consentiti interventi edilizi eccedenti il predetto limite anche in assenza di Piano attuativo, purché vengano effettuate le prescritte cessioni gratuite di aree al Comune, nella

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Dott. Ingeg. Alberto LA BARBERA
A. Freddu
Alberto La Barbera



misura di 18 mq ogni 100 mc, che possono essere destinate per intero a parcheggi pubblici ed eventualmente reperite nei piani pilotis, nei seminterrati o nei piani intermedi, assicurandone l'accessibilità e la fruibilità. Tali cessioni vanno reperite per la sola parte eccedente i 3 mc/mq.

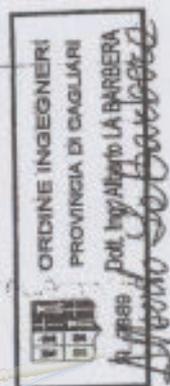
Qualora dette cessioni comportino soluzioni non razionali o tecnicamente inaccettabili, esse potranno essere sostituite o da altre aree in zone immediatamente limitrofe, ovvero da un corrispettivo monetario nella misura e secondo i criteri stabiliti, in via generale, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Costituisce lotto intercluso una superficie, non superiore ai 3.000 mq, circoscritta da aree edificate o facenti parte di altra zona omogenea, o destinate a viabilità, purché non contigua con altra area ineditata appartenente alla stessa zona omogenea.

Nelle aree di distacco, al di fuori del sedime dei fabbricati sono vietate le costruzioni, ad eccezione delle autorimesse e dei serbatoi completamente interrati, delle cabine elettriche per la trasformazione MT/BT e dei volumi tecnici di cui all'art. 2 lett. l. 5) del Regolamento Edilizio nel rispetto dei distacchi previsti dal codice civile.[1]

All'interno dei cortili, nel rispetto dei distacchi possono essere realizzate protezioni di impianti antincendio strettamente necessari per la sicurezza del fabbricato, parcheggi anche parzialmente interrati, al di fuori del sedime dei fabbricati, purché l'altezza misurata tra la quota delle sistemazioni esterne e l'intradosso della copertura sia inferiore a ml 0,80. In tal caso la parte fuori terra non interviene nel computo delle cubature.

Nelle aree libere o rese libere sono ammesse strutture metalliche meccanizzate completamente aperte con funzione di parcheggio multipiano, anche nelle aree di distacco e nelle aree cortilizie, con vincolo di altezza di mt 7,50; rispetto ai fabbricati le suddette strutture potranno essere in aderenza alle pareti non finestrate per l'edificio la cui area è pertinenza e ad una distanza non inferiore a ml 5,00 per gli altri edifici ed anche dalle pareti finestrate degli edifici di proprietà dei proponenti. Queste strutture non costituiscono misura di volume, né di superficie coperta e potranno essere mascherate con schermature visuali che contribuiscano al decoro urbano.



L'intervento è consentito solo con il consenso unanime del condominio interessato e con quello dei proprietari delle unità immobiliari che si affacciano verso la struttura metallica fino all'altezza della stessa.

Articolazione delle zone:

- zone B confermate, nelle quali si mantengono le norme del previgente Piano dei Servizi, come sotto riportato;

- zone B ridefinite, nelle quali si prescrivono norme specifiche in relazione ai differenti gradi di riqualificazione perseguiti dal PUC.

Sottozona B5:

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. la densità fondiaria non deve superare 1,5 mc/mq;
2. l'area coperta non deve superare il valore di 1/3 dell'area del lotto e deve essere contenuta entro il valore massimo di 360 mq;
3. l'area del lotto non deve essere inferiore ai mq 600; è tuttavia possibile l'edificazione in lotti di dimensioni inferiori che rispecchino le seguenti condizioni: siano lotti interclusi che risultino da frazionamento effettuato in data anteriore al 19/4/1983;
4. lo sviluppo di ciascun fronte degli edifici non può superare i ml 30,00;
5. l'altezza degli edifici non deve superare il valore di ml 17,00, cui deve corrispondere un numero massimo di 5 piani fuori terra, oltre eventuali piani interrato o seminterrato e di sgombero sottotetto. È consentito, oltre l'altezza massima anzidetta, un solo piano abitabile in ritiro, di altezza massima lorda di ml 3,00; il ritiro minimo di tale piano rispetto a tutti i prospetti dell'edificio deve risultare di almeno ml 2,50, fatta eccezione, nel lato dell'eventuale scala a prospetto, per una estensione del fronte non superiore a ml 12,00 comprendente l'ingombro dello stesso vano scala;
6. gli edifici devono distare dall'asse stradale non meno di ml 9,00 e, nello stesso tempo, devono distare da qualsiasi confine del lotto con la strada non meno di ml 5,00. I distacchi dagli altri confini, non su strada, non devono essere inferiori a ml 6,50. La distanza fra edifici non dovrà essere inferiore a ml 10,00;
7. Le aree non edificate e non destinate al parcheggio dovranno essere

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Dott. Ingeg. Alberto LA BARBERA
Alberto La Barbera

sistemate e mantenute a giardino;

8. A richiesta del Comune o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà realizzarsi a filo strada o con arretramento su detto filo diverso da quelli minimi definiti al punto 6) del presente articolo, per consentire soluzioni coordinate con l'edificazione finitima esistente e nel rispetto delle altre norme di zona; in tal caso la proposta dovrà essere inquadrata in apposito preventivo planovolumetrico;

9. Quando la superficie del lotto o del comparto è di almeno 1.500 mq l'area coperta complessiva potrà superare il limite di 360 mq di cui al precedente punto 2, eventualmente ripartendo la volumetria in due o più distinti edifici, e lo sviluppo di ciascun fronte degli edifici potrà superare i ml 30,00 di cui al precedente punto 4;

10. Nel caso in cui non fosse possibile sfruttare integralmente la potenzialità edificatoria del lotto con l'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti, è consentito derogare dal limite di altezza sino alla misura massima di 22 mt, cui deve corrispondere un numero massimo di 7 piani.

Si allega copia dell' Estratto di Mappa (ALLEGATO B5) e uno stralcio delle tavole dell'ultimo P.U.C. approvato al Comune di Cagliari in cui viene individuato l'immobile oggetto di pignorato (ALLEGATO B8).

Storia urbanistica dei terreni in Sinnai loc. Bellavista.

L'area oggetto di esecuzione è inclusa in una porzione di territorio comunale denominata Località Bellavista, storicamente contraddistinta urbanisticamente dalla destinazione di Zona E agricola. In data 17/07/2001 l'adozione del nuovo piano urbanistico ha comportato la mutazione della zona omogenea in cui insistono i terreni pignorati. Infatti quell'area da agricola (Zona E) diveniva area industriale (Zona D Cave). Come si evince dalla cronologia della storia urbanistica dell'immobile, espressa nel paragrafo successivo, in virtù dei titoli autorizzativi acquisiti da Tecnoscavi nel periodo ante 2001 e in virtù della successiva modifica del PUG, nei terreni e nei fabbricati regolarizzati, sarà possibile mutare destinazione d'uso esclusivamente per svolgere attività estrattiva o coadiuvare la stessa. Qualsiasi altra attività, come quella attualmente svolta nel lotto, è da ritenersi illegittima.

Titoli edilizi del bene di Sinnai;

