

CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 127/2017

COS.EDIL. di COZZOLINO FRANCESCO

e beni personali di **COZZOLINO FRANCESCO**

volume 7 di 8 - parte 2^a

Lotti n. 81 - 82 - 83

Cagliari
Terreni in via dei Conversi

GIUDICE DELEGATO

Dott. Nicola Caschili

CURATORI

Dott. Gianluca Fadda
Dott. Stefano Ponticelli

ASTE
GIUDIZIARIE®

- VOLUME 7 – parte 2^a

Descrizione dei terreni e formazione dei lotti n. 81 – 82 -83

2 Lotto n. 81 Terreno in Cagliari nella via dei Conversi,
descrizione pag. 3

Inquadramento urbanistico del terreno, pag. 6

Individuazione catastale, pag. 11

Consistenza, pag. 11

Disponibilità, pag. 11

Provenienza e formalità, pag. 12

Criterio di stima e valore, pag. 13

3 Lotto n. 82 Terreno in Cagliari nella via dei Conversi,
descrizione pag. 15

Inquadramento urbanistico del terreno, pag. 18

Individuazione catastale, pag. 21

Consistenza, pag. 21

Disponibilità, pag. 21

Provenienza e formalità, pag. 23

Provenienza, pag. 23

Formalità, pag. 24

Criterio di stima e valore, pag. 25



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

4 Lotto n. 83 Terreno in Cagliari nella via dei Conversi,

descrizione pag. 28

Inquadramento urbanistico del terreno, pag. 29

Individuazione catastale, pag. 32

Consistenza, pag. 33

Disponibilità, pag. 33

Provenienza e formalità, pag. 33

Provenienza, pag. 33

Formalità, pag. 34

Criterio di stima e valore, pag. 35

Tabella riepilogativa dei valori, pag.35

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®

In questo volume vengono analizzati e descritti tre terreni ubicati in Cagliari nella via dei Conversi. Trovo essenziale suddividerli in tre distinti lotti per la loro ubicazione e per le diverse quote di proprietà che ricadono nel fallimento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Parte 2^

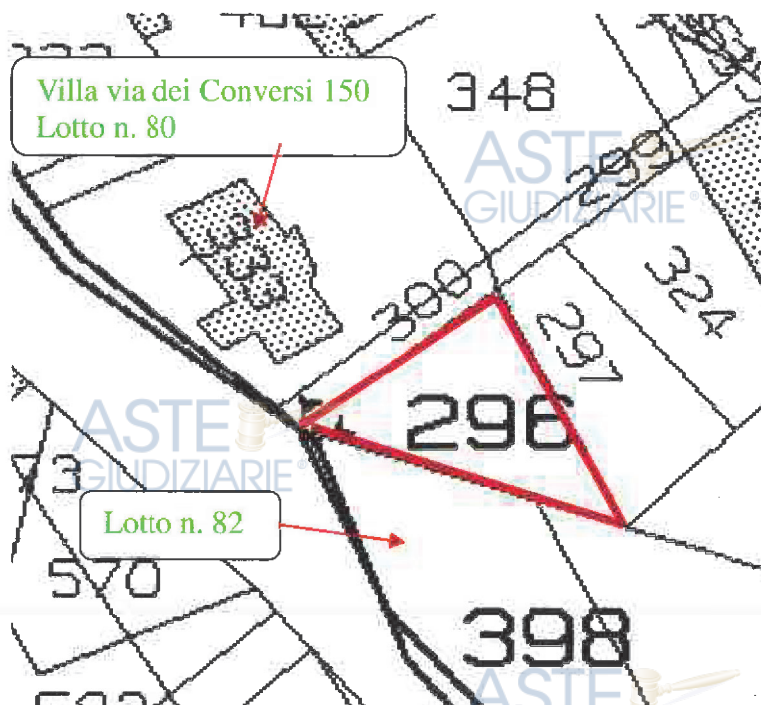
ASTE
GIUDIZIARIE®

2 Lotto n. 81 – Terreno in Cagliari nella via dei Conversi,

descrizione:

Si tratta di un terreno ubicato nella via dei Conversi.

E' a giacitura pianeggiante e di forma triangolare con l'ipotenusa rivolta verso la via dei Conversi ed il cateto maggiore verso l'asse mediano di scorrimento.



Stralcio mappa catastale con ubicazione della particella

ASTE GIUDIZIARIE® Alla luce degli accertamenti effettuati, rispetto a quanto riportato sulle mappe catastali, emerge che la particella 296 è in parte impiegata insieme ad una parte dei terreni ricadenti nelle particelle 300 e 398 come parcheggio delle auto degli occupanti la villa di via dei Conversi 150 - descritta nel lotto n. 80 della CTU - e nella restante parte, quella confinante con l'asse mediano di scorrimento, come ampliamento del giardino della predetta villa insieme alla particella 300 che è di proprietà di altri.

Pertanto non sono rispettati i confini naturali del terreno.

Si rileva, inoltre, che anche la predetta particella 300 è passante tra le particelle 296 e 333 (dove insiste la villa).

Si riporta che la particella 398 è solamente pro quota indivisa di proprietà del sig. Francesco Cozzolino, come esposto nel successivo lotto n. 82.

ASTE GIUDIZIARIE® Si accede dalla via dei Conversi attraverso un cancello carrabile scorrevole a comando elettrico che ricade sulla particella 398 (foto n. 1) e dalla villa da un cancelletto pedonale (foto n. 2). Non ha pertanto accesso diretto e necessità di una servitù attiva di passaggio.

Il lotto, insieme agli accorpamenti, è recintato e rifinito con piastrelle di granito nell'area utilizzata come parcheggio (foto n. 3-4), ed è unito, nella restante parte interna verso l'asse mediano di scorrimento, con il giardino della villa insieme alla particella 300 (foto n. 5 e stralcio della mappa catastale a pag. 4)



Foto n. 1 Prospetto stradale e accesso carrabile



Foto n. 2 Cancelli pedonale interno



Foto n. 3 Parcheggio visto dalla terrazza



Foto n. 4 Panoramica del parcheggio



Foto n. 5 Ampliamento del giardino lotto n. 80

ASTE
GIUDIZIARIE**Inquadramento urbanistico**ASTE
GIUDIZIARIE

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cagliari, aggiornato al 06.06.2020, archivio n. 56 ([allegato n. 1](#)), viene certificata la seguente Disciplina Urbanistica:

alla data del 06.06.2020 l'immobile distinto nel Comune Censuario di Cagliari

alla Sezione A (Cagliari), Foglio 14, Mappale 296, è assoggettato alle prescrizioni urbanistiche di cui alle norme contenute nella pianificazione urbanistica comunale e nel Regolamento Edilizio, come di seguito elencate:

Comune Censuario di Cagliari, Sezione A (Cagliari), Foglio 14, Mappale 296:

nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) in parte in ZONA B CONFERMATA,

SOTTOZONA B7, in parte in VIABILITÀ, all'interno del QUADRO

NORMATIVO QN13/2 "Monte Urpinu", nell'UNITÀ CARTOGRAFICA 5, in

AREA DI PARTICOLARE ATTENZIONE NELLA CARTA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO;

La suddetta particella è regolamentata dagli artt. 16, 17, 32, 38, 59, 61, 66, delle

Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C., sotto elencati:

- (PUC) Art.16 La zona B;
- (PUC) Art.17 Le zone B confermate: sottozone B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9;
- (PUC) Art.32 Viabilità di piano;
- (PUC) Art.38 Gli interventi nelle aree di trasformazione;

ASTE
GIUDIZIARIE®

■ (PUC) Art.59 Sistema territoriale: Terramaini, Molentargius, Monte Urpinu;

■ (PUC) Art.61 QN13/2 - Monte Urpinu;

■ (PUC) Art.66 Procedure e parametri di controllo della qualità e della compatibilità ambientale;

ALTRE PRESCRIZIONI:

E' altresì disciplinata dalle altre prescrizioni come di seguito indicate:

1. Comune Censuario di Cagliari, Sezione A (Cagliari), Foglio 14, Mappale 296

1.1 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. del 08/09/2006;

1.1.1 BENI PAESAGGISTICI AMBIENTALI (ex art. 143 D.lgs.n. 42/2004 e ss.mm.ii):

■ ricade all'interno della FASCIA COSTIERA - Entità spaziale individuata dal P.P.R. e dallo stesso riconosciuta come "bene paesaggistico d'insieme" - normata dagli articoli 8,17,18, 19, 20 delle N.T.A.;

■ FIUMI TORRENTI E CORSI D'ACQUA e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia dei 150 m ciascuna, e sistemi fluviali, riparali, risorgive e cascate ancorché temporanee: ricade nella fascia dei 150 m del Canale

ASTE
GIUDIZIARIE

Terramaini ex Riu Saliu, normata dagli articoli 8, 17, 18 delle N.T.A del

P.P.R;

1.1.2 COMPONENTI DI PAESAGGIO CON VALENZA AMBIENTALE

- ricade in aree NATURALI SUB-NATURALI (1a), macchia, dune e aree umide, regolamentate dagli articoli 22, 23, 24 delle N.T.A;
- ricade totalmente in aree con utilizzazione AGRO-SILVO PASTORALI, (3c), colture erbacee specializzate, normate dagli articoli 28, 29, 30 delle N.T.A.;

1.1.3 AREE DI INTERESSE NATURALISTICO ISTITUZIONALMENTE TUTELE:

- ricade in zona S.I.C. (Sito di Interesse Comunitario), ITB040022 - Stagno di Molentargius D.M. 03/07/2008 pubblicato sulla G.U. 184 del 07/08/2008 e successivi aggiornamenti; ricade in area classificata oasi permanente di protezione faunistica "Oasi di Molentargius", ;

1.2 AREE TUTELE PER LEGGE ex art. 157 D. L.gs. n. 42/2004 e ss.mm.ii, area soggetta a vincolo panoramico "degli stagni di Molentargius", ex L. 1497/1939, di cui al Decreto Ministeriale 24/03/1977 pubblicato sulla G.U. n° 345 del 20/12/1977;

1.3 ricade in parte nella zona E "di rispetto d'altura", Sottozona E3 "ristrutturazione viaria", del Piano Territoriale Paesaggistico "Molentargius - Monte Urpinu" approvato con Decreto Assessoriale del 12/01/1979 e pubblicato sulla

G.U. il 04/12/1992, regolamentata dagli artt. 22 e 25 delle relative norme di attuazione.

In tale sottozona:

I) sono consentiti soltanto interventi edilizi di restauro conservativo dei volumi esistenti. Gli edifici demoliti non possono essere ricostruiti. Per il resto valgono le previsioni e le prescrizioni del Piano Regolatore Generale e del Piano Territoriale Paesistico.

II) è fatto divieto di costruire il nodo di svincolo previsto per il collegamento con Quartu S. Elena ma deve essere consentito l'accesso alla strada che porta a Is Arenas.

III) nelle fasce ai bordi dell'asse mediano di scorrimento devono essere realizzate opere di integrazione dell'impianto viario con il paesaggio mediante piantagioni appropriate e opportunamente disposte e opere di sistemazione stradale di disegno appropriato.

1.4 ricade in parte dalla fascia di rispetto, di cui all'art. 18 del D.Lgs. 285 del del 30/04/1992 pubblicato sulla G.U. n° 114 del 18/05/1992 – di 10 m fino al 06/02/2007 e di 20 m dal 07/02/2007 ad oggi a seguito dell'ordinanza Sindacale n° 17 del 07/02/2007.



Individuazione catastale



L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio, Catasto dei Terreni, Comune Censuario di Cagliari, alla sezione A (Cagliari B354A) al, foglio 14, particella 296, qualità pascolo, classe 3, superficie are 02.98, reddito dominicale euro 0,20, reddito agrario euro 0,08, giusto frazionamento 08/02/1993 – in atti dal 17/03/1997 (n. 320292.2/1993), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 2 immobile n. 2 pagina n. 2).

L'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Il terreno è evidenziato in colore giallo nella mappa catastale (allegato n. 3).

Consistenza

La superficie catastale è di mq. 298

Disponibilità

Richiamando quanto esposto nelle descrizione del terreno si evince che è in possesso del sig. [REDACTED] che la utilizza come parcheggio delle auto, a servizio della villa, a cui è collegato da un cancello pedonale in ferro, e come ampliamento della giardino della villa. Si rammenta che gli accorpamenti sono discontinui in quanto è separato dalla villa da una striscia di terreno di altra proprietà e precisamente dalla particella 300.



**Provenienza e formalità.****Provenienza**

Quanto stimando è pervenuto al sig. [redacted] per giusto e legittimo titolo di acquisto quale:

- l'atto portante compravendita del 18 luglio 1996, a rogito notaio Dott.

Giovanni Fadda, repertorio 45510, raccolta 20509, trascritto presso l'Ufficio

Provinciale di Cagliari in data 8 febbraio 1996, Registro Particolare n.

12996, Registro Generale n. 18051, (allegato n. 4).

Formalità

Sui beni risultano trascritte ed iscritte le seguenti formalità meglio descritte nel volume n. 8, relativo proprio alle formalità, e qui si richiamano i numeri di riferimento:

- trascrizione contro del 17.01.2020, sentenza di fallimento del Tribunale di Cagliari n. 127/2017 a favore della Massa dei creditori del fallimento [redacted], n. 8.1.1 e 8.2.1 (allegato n. 5 del volume

n. 8);

- iscrizione contro del 17.02.2017, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 14.10.2016, rep. n. 3653/2016, a favore del [redacted]

[redacted], n. 8.2.2 (allegato n. 11 del volume n. 8);

- iscrizione contro del 08.07.2016, ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Cagliari del 19.02.2016, rep. 620/2016, a favore

ASTE
GIUDIZIARIE

di [REDACTED] n. 8.2.6 (allegato n. 15 del volume n. 8);

ASTE
GIUDIZIARIE

- iscrizione contro del 27.05.2016, ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Cagliari del 14.12.2015, rep. 4384/2015 a favore di [REDACTED] n. 8.2.9 (allegato n. 18 del volume n. 8);

ASTE
GIUDIZIARIE

- iscrizione contro del 27.05.2016, ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Cagliari del 14.12.2015, rep. 4384/2015, a favore di [REDACTED] n. 8.2.10 (allegato n. 19 del volume n. 8);

ASTE
GIUDIZIARIE

- trascrizione contro del 12.04.2016, derivante da decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Cagliari del 01.04.2016, rep. n. 3817/2016, a favore di [REDACTED] n. 8.2.14 (allegato n. 23 del volume n. 8);

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

- trascrizione a favore del 08.02.1996, derivante da compravendita a rogito dott. [REDACTED], notaio, del 19.11.1996, rep. n. 45735, n. 8.2.78 (allegato n. 89 del volume n. 8);

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Criterio di stima e valore

Si tratta di un terreno singolare nel suo genere ed il mercato immobiliare è privo di proposte di vendita di immobili simili, pertanto per la stima devo basarmi su elementi che scaturiscono dalla forma, dalla inedificabilità e dall'intricato utilizzo dello stesso.

ASTE
GIUDIZIARIE

Ipotizzo che potrebbe interessare unicamente all'aggiudicatario del lotto n.

ASTE
GIUDIZIARIE

80 in quanto permetterebbe l'ampliamento del giardino ma ciò è subordinato dal

ASTE
GIUDIZIARIEASTESP
ASTE
GIUDIZIARIE

possesto della particella 300 per la continuità dei terreni.

E' pacifico che nel valore che applicherò terrò conto delle spese necessarie per il ripristino dei confini, che si potrebbe realizzare con il posizionamento di una rete metallica dell'altezza di mt. 1,80/2.00, ancorata a picchetti in ferro.

Ipotizzando che necessitano circa 100 mt. di rete e circa 15 paletti a T il costo è di circa 500 euro per la rete ed euro 90 per i paletti. Vanno conteggiati anche il costo della demolizione della attuale recinzione e la mano d'opera oltre ai rilievi. Si può prudentemente preventivare la spesa complessiva in euro 3.500,00.

Per il raggiungimento dello scopo finale va anche considerato che andrà venduto attraverso una procedura fallimentare che limita potenziali acquirenti rispetto ad una libera vendita.

L'insieme di questi elementi è verosimile per determinare il prezzo che si avvicina maggiormente alla realtà.

Pertanto, per quanto sopra esposto, considerando lo stato attuale del terreno e le spese necessarie per ripristinare le difformità riscontrate, ritengo equo applicare il valore di euro 75,00 per metro quadro

Conteggio

Euro 75 x 298 = **euro 22.350,00** a cui vanno sottratte le spese di euro

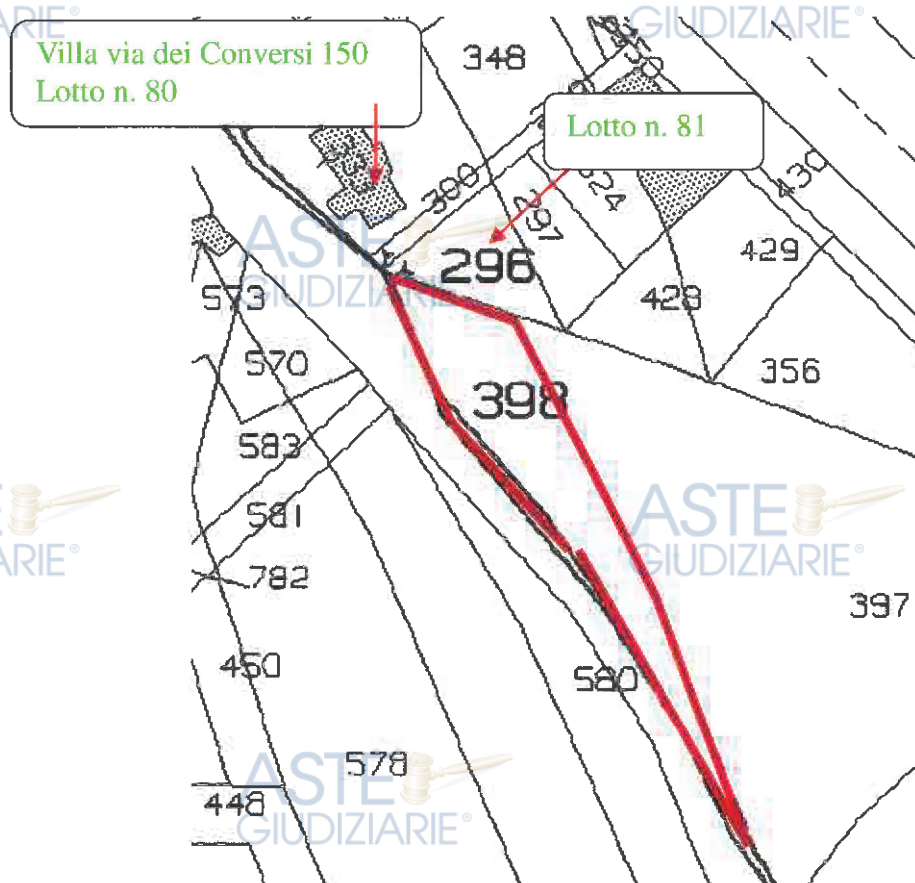
3.500,00 pertanto il valore finale è di euro 18.850,00, arrotondato ad **euro 19.000,00 (diciannovemila/00).**

Il suddetto valore è riportato anche nel **volume n. 1** nell'apposita sezione

3 Lotto n. 82 – Quota di terreno in Cagliari nella via dei**Conversi, descrizione:**

Si tratta di una quota ideale di 534/1344 di un terreno ubicato nella via dei Conversi.

E' a giacitura pianeggiante, di forma irregolare lunga e stretta che si estende lungo la via dei Conversi in direzione est fino al congiungersi dei due lati lunghi.



Stralcio mappa catastale con ubicazione della particella 398 - lotto n. 82

Alla luce degli accertamenti effettuati emerge che il lotto è utilizzato in parte, con una porzione del terreno ricadente nella particella 296, come parcheggio delle auto degli occupanti la villa di via dei Conversi 150, - descritta nel

lotto n. 80 della CTU - e nella restante parte, quella confinante con l'asse mediano di scorrimento, apparentemente unita alla particella 397, come deposito di materiali edili, si rileva la presenza di alcune tettoie da demolire.

Si evidenzia, inoltre, che l'area parcheggio include anche la particella 300, interclusa tra le particelle 296 e 333 (dove insiste la villa), precisando, che detta particella risulta di proprietà di terzi.



Simulazione dei confini

Il terreno è parzialmente recintato, sulla via dei Conversi principalmente con muro in mattoni intonacato e tinteggiato ed in parte con muro elevato con blocchi in cls (foto n. 1) Si accede dalla via dei Conversi attraverso un cancello carrabile scorrevole che ricade sulla particella 398 (foto n. 2) e dall'area parcheggio attraverso un apertura pedonale .

Il lotto, insieme agli accorpamenti, è parzialmente recintato con muro in

ASTE
GIUDIZIARIE®

blocchi di cls intonacati e tinteggiati, risulta rifinito con piastrelle di granito nell'area utilizzata come parcheggio (foto n. 2), ed è unito nella parte interna con la particella 397 (foto n. 3)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 1 Prospetto via dei Conversi



Foto n. 2 Prospetto stradale e accesso carrabile

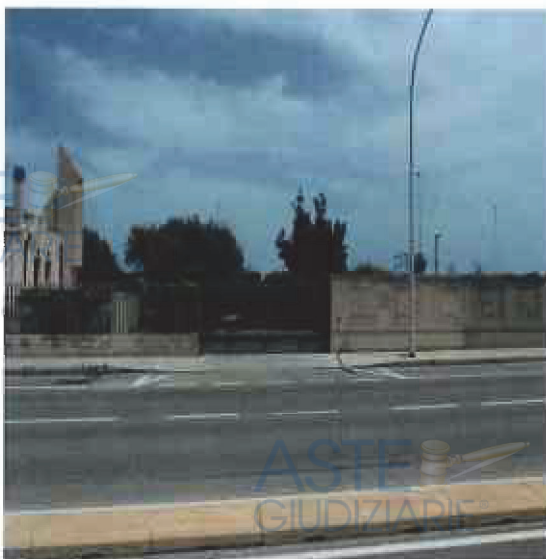


Foto n. 3 Ingresso parcheggio



Foto n. 4 Prospetto via dei Conversi

Internamente è suddiviso in tre zone e precisamente il parcheggio e due aree utilizzate come deposito di materiali ed attrezzature per l'edilizia.

La restante parte del terreno, visibile dalla strada, è libera e ricoperta da diffusi arbusti spontanei.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®**Inquadramento urbanistico**ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cagliari, aggiornato al 06.06.2020, archivio n. 56 ([allegato n. 1](#)), viene certificata la seguente Disciplina Urbanistica:

che alla data del 06.06.2020 l'immobile distinto nel Comune Censuario di Cagliari alla Sezione A (Cagliari), Foglio 14, Mappale 398, è assoggettato alle prescrizioni urbanistiche di cui alle norme contenute nella pianificazione urbanistica comunale e nel Regolamento Edilizio, come di seguito elencate:

Comune Censuario di Cagliari, Sezione A (Cagliari), Foglio 14, Mappale 398 nel Piano Urbanistico Comunale (PUC), in parte in ZONA B CONFERMATA, SOTTOZONA B7, in parte in ZONE S CONFERMATE, SOTTOZONA S3, in parte in VIABILITÀ, all'interno del QUADRO NORMATIVO QN13/2 "Monte Urpinu". Le parti classificate ZONA B7 e S3 ricadono nell'UNITÀ CARTOGRAFICA 5. Le parti classificate VIABILITÀ ricade nell'UNITÀ CARTOGRAFICA 1. La particella ricade in AREA DI PARTICOLARE ATTENZIONE NELLA CARTA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO; La suddetta particella è regolamentata dagli artt. 16, 17, 32, 33, 34, 38, 59, 61, 66, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C., sotto elencati:

- (PUC) Art.16 La zona B;
- (PUC) Art.17 Le zone B confermate: sottozone B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9;

ASTE
GIUDIZIARIE

■ (PUC) Art.32 Viabilità di piano;

ASTE
GIUDIZIARIE

■ (PUC) Art.33 La zona S;

■ (PUC) Art.34 Le zone S confermate: Sottozone S1, S2, S3, S4;

■ (PUC) Art.38 Gli interventi nelle aree di trasformazione;

■ (PUC) Art.59 Sistema territoriale: Terramaini, Molentargius, Monte

Urpinu;

ASTE
GIUDIZIARIE

■ (PUC) Art.61 QN13/2 - Monte Urpinu;

ASTE
GIUDIZIARIE■ (PUC) Art.66 Procedure e parametri di controllo della qualità e della
compatibilità ambientale;**ALTRE PRESCRIZIONI:**

E' altresì disciplinata dalle altre prescrizioni come di seguito indicate:

1. Comune Censuario di Cagliari, Sezione A (Cagliari), Foglio 14, Mappale 398

ASTE
GIUDIZIARIE1.1 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. del 08/09/2006;ASTE
GIUDIZIARIE1.1.1 BENI PAESAGGISTICI AMBIENTALI (ex art. 143 D.lgs.n. 42/2004 e
ss.mm.ii):ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE■ Ricade, per la parte in zona S3, all'interno della FASCIA COSTIERA -
Entità spaziale individuata dal P.P.R. e dallo stesso riconosciuta come "beneASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

paesaggistico d'insieme” - normata dagli articoli 8, 17, 18, 19, 20 delle N.T.A.;

- FIUMI TORRENTI E CORSI D'ACQUA e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia dei 150 m ciascuna, e sistemi fluviali, ripariali, risorgive e cascate ancorché temporanee: ricade nella fascia dei 150 m del Canale Terramaini ex Riu Saliu, normata dagli articoli 8, 17, 18 delle N.T.A del P.P.R.;

1.1.2 COMPONENTI DI PAESAGGIO CON VALENZA AMBIENTALE

- ricade in parte in aree NATURALI E SUB-NATURALI (1a), macchia, dune e aree umide, regolamentate dagli articoli 22, 23, 24 delle N.T.A.;
- ricade in parte in aree con utilizzazione AGRO-SILVO PASTORALI, (3c), colture erbacee specializzate, normate dagli articoli 28, 29, 30 delle N.T.A.;

1.1.3 AREE DI INTERESSE NATURALISTICO ISTITUZIONALMENTE TUTELATE:

- ricade in parte in zona S.I.C. (Sito di Interesse Comunitario), ITB040022 - Stagno di Molentargius D.M. 03/07/2008 pubblicato sulla G.U. 184 del 07/08/2008 e successivi aggiornamenti;
- ricade in area classificata oasi permanente di protezione faunistica “Oasi di Molentargius”, ;

1.2 AREE TUTELATE PER LEGGE ex art. 157 D. L.gs. n. 42/2004 e ss.mm.ii, area soggetta a vincolo panoramico “degli stagni di Molentargius”, ex L.

1497/1939, di cui al Decreto Ministeriale 24/03/1977 pubblicato sulla G.U. n° 345 del 20/12/1977;

1.3 ricade in parte nella zona E “di rispetto d’altura”, Sottozona E3 “ristrutturazione viaria”, del Piano Territoriale Paesaggistico “Molentargius - Monte Urpinu” approvato con Decreto Assessoriale del 12/01/1979 e pubblicato sulla G.U. il 04/12/1992, regolamentata dagli artt. 22 e 25 delle relative norme di attuazione.

In tale sottozona:

I) sono consentiti soltanto interventi edilizi di restauro conservativo dei volumi esistenti. Gli edifici demoliti non possono essere ricostruiti. Per il resto valgono le previsioni e le prescrizioni del Piano Regolatore Generale e del Piano Territoriale Paesistico.

II) è fatto divieto di costruire il nodo di svincolo previsto per il collegamento con Quartu S. Elena ma deve essere consentito l’accesso alla strada che porta a Is Arenas.

III) nelle fasce ai bordi dell’asse mediano di scorrimento devono essere realizzate opere di integrazione dell’impianto viario con il paesaggio mediante piantagioni appropriate e opportunamente disposte e opere di sistemazione stradale di disegno appropriato.

1.4 ricade in parte dalla fascia di rispetto, di cui all’art. 18 del D.Lgs. 285 del 30/04/1992 pubblicato sulla G.U. n° 114 del 18/05/1992 – di 10 m fino al

06/02/2007 e di 20 m dal 07/02/2007 ad oggi a seguito dell'ordinanza Sindacale n° 17 del 07/02/2007.

Individuazione catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio, Catasto dei Terreni, Comune Censuario di Cagliari, alla sezione A (Cagliari B354A) al foglio 14, particella 398, qualità pascolo, classe 1, superficie are 12.30, reddito dominicale euro 1,91, reddito agrario euro 1,27, giusto frazionamento del 06/03/2007, protocollo n. CA0104956, in atti dal 06.03.2007 (n. 104956.1/2007), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 2 immobile n.1 pagina n. 1).

L'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Il terreno è evidenziato in colore verde nella mappa catastale (allegato n. 5).

Consistenza

La superficie catastale è di mq. 1.230

Disponibilità

Il terreno risulta in possesso del sig. [REDACTED], anche se è proprietario di una quota ideale di 534/1344, che lo utilizza come parcheggio delle auto e deposito materiali ed attrezzature edili e sembrerebbe unita ad altre particelle di altre proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE**Provenienza e formalità.**ASTE
GIUDIZIARIE**Provenienza**

Quanto stimando è pervenuto al sig. Cozzolino Francesco per la quota ideale di **543/1.344** per giusti e legittimi titolo di acquisto quali:

- per la metà della quota di 750/1344, congiuntamente a [REDACTED], quindi la **quota del sig. [REDACTED]** è pari a **375/1344**, con atto portante compravendita del 21 settembre 2007, a rogito notaio Dott. Giovanni Gorini, repertorio 15375, raccolta 4089, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Cagliari in data 24 settembre 2007, Registro Particolare n. 25097, Registro Generale n. 37985, ([allegato n. 6](#));
- per la metà della quota di 138/1344 congiuntamente a [REDACTED], quindi la **quota del sig. [REDACTED]** è pari a **69/1344**, con atto portante compravendita del 23 Novembre 2011, a rogito notaio Dott. Giuseppe Werther Romagno, repertorio 22.499, raccolta 12.342, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Cagliari in data 2 dicembre 2011, Registro Particolare n. 26015, Registro Generale n. 36129, ([allegato n. 7](#)).
- per la metà della quota di 180/1344 congiuntamente a [REDACTED], quindi la **quota del sig. [REDACTED]** è pari a **90/1344**, con atto portante compravendita del 23 Novembre 2011, a rogito notaio Dott. Giuseppe Werther Romagno, repertorio 22.500, raccolta 12.343, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Cagliari in data 2 dicembre 2011, Registro



Particolare n. 26016, Registro Generale n. 36130, (allegato n. 8).

Formalità

Sui beni risultano trascritte ed iscritte le seguenti formalità meglio descritte nel volume n. 8, relativo proprio alle formalità, e qui si richiamano i numeri di riferimento:

- trascrizione contro del 17.01.2020, sentenza di fallimento del Tribunale di Cagliari n. 127/2017 a favore della Massa dei creditori del fallimento COS.EDIL. di Cozzolino Francesco, n. 8.1.1 e 8.2.1 (allegato n. 5 del volume n. 8);
- iscrizione contro del 08.07.2016, ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Cagliari del 19.02.2016, rep. 620/2016, a favore di [REDACTED] n. 8.2.6 (allegato n. 15 del volume n. 8);
- trascrizione contro del 12.04.2016, derivante da decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Cagliari del 01.04.2016, rep. n. 3817/2016, a favore di [REDACTED], n. 8.2.14 (allegato n. 23 del volume n. 8);
- trascrizione a favore del 02/12/2011, derivante da compravendita a rogito dott. Giuseppe Werther Romagno, notaio, del 23/11/2011, rep. n. 22.500, n. 8.2.39 (allegato n. 48 del volume n. 8);
- trascrizione a favore del 02/12/2011, derivante da compravendita a rogito dott. Giuseppe Werther Romagno, notaio, del 23/11/2011, rep. n. 22.499, n. 8.2.40 (allegato n. 49 del volume n. 8);

ASTE
GIUDIZIARIE®

trascrizione a favore del 24.09.2007, derivante da compravendita a rogito

dott. Giovanni Gorini, notaio, del 21.09.2007, rep. n. 15375, n. **8.2.57**

(allegato n. 66 del volume n. 8);

Criterio di stima e valore

Si tratta di un terreno singolare nel suo genere ed il mercato immobiliare è privo di proposte di vendita di immobili simili, pertanto per la stima devo basarmi su elementi che scaturiscono dalla forma, dalla inedificabilità, dall'intricato utilizzo dello stesso e soprattutto che si tratta di una quota ideale di 534/1344.

Ipotizzo, anche in questo caso, che potrebbe interessare unicamente all'aggiudicatario della villa (lotto n. 80) o della particella 296 (lotto n. 81) o di entrambi i lotti in quanto permetterebbe sia l'ampliamento del giardino della villa, ma ciò è subordinato dal possesso della particella 300 per la continuità dei terreni, e/o il totale utilizzo della particella 296.

E' pacifico, che nel valore che applicherò terrò conto delle spese necessarie per il ripristino dei confini, che si potrebbero realizzare con l'utilizzo di una rete metallica dell'altezza di mt. 1,80/2.00, ancorata a picchetti in ferro.

Ipotizzando che necessitano circa 250 mt. di rete e circa 50 paletti a T il costo è di circa 1.250 euro per la rete ed euro 450 per i paletti. Vanno conteggiati anche il costo della demolizione tettoie e la mano d'opera oltre ai rilievi. Si può prudentemente preventivare la spesa complessiva in euro 5.000,00, quindi la quota spettante al fallito è di euro 1.986,61.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si richiama il punto 1.2 AREE TUTELATE PER LEGGE ex art. 157 D. L.gs. n. 42/2004 e ss.mm.ii, area soggetta a vincolo panoramico “degli stagni di Molentargius”, ex L. 1497/1939, di cui al Decreto Ministeriale 24/03/1977 pubblicato sulla G.U. n° 345 del 20/12/1977;

1.3 ricade in parte nella zona E “di rispetto d’altura”, Sottozona E3 “ristrutturazione viaria”, del Piano Territoriale Paesaggistico “Molentargius - Monte Urpinu” approvato con Decreto Assessoriale del 12/01/1979 e pubblicato sulla G.U. il 04/12/1992, regolamentata dagli artt. 22 e 25 delle relative norme di attuazione.

In tale sottozona:

I) Omissis

II) Omissis

III) nelle fasce ai bordi dell’asse mediano di scorrimento devono essere realizzate opere di integrazione dell’impianto viario con il paesaggio mediante piantagioni appropriate e opportunamente disposte e opere di sistemazione stradale di disegno appropriato.

Per quanto confini con la via dei Conversi, per la vicinanza all’asse mediano, potrebbe rientrare tra le opere sopra previste e quindi soggetto ad un ulteriore spesa di miglioramento.

Per il raggiungimento dello scopo finale va anche considerato che andrà

ASTE GIUDIZIARIE®
venduto attraverso una procedura fallimentare che limita potenziali acquirenti rispetto ad una libera vendita. L'insieme di questi elementi è verosimile per determinare il prezzo che si avvicina maggiormente alla realtà.

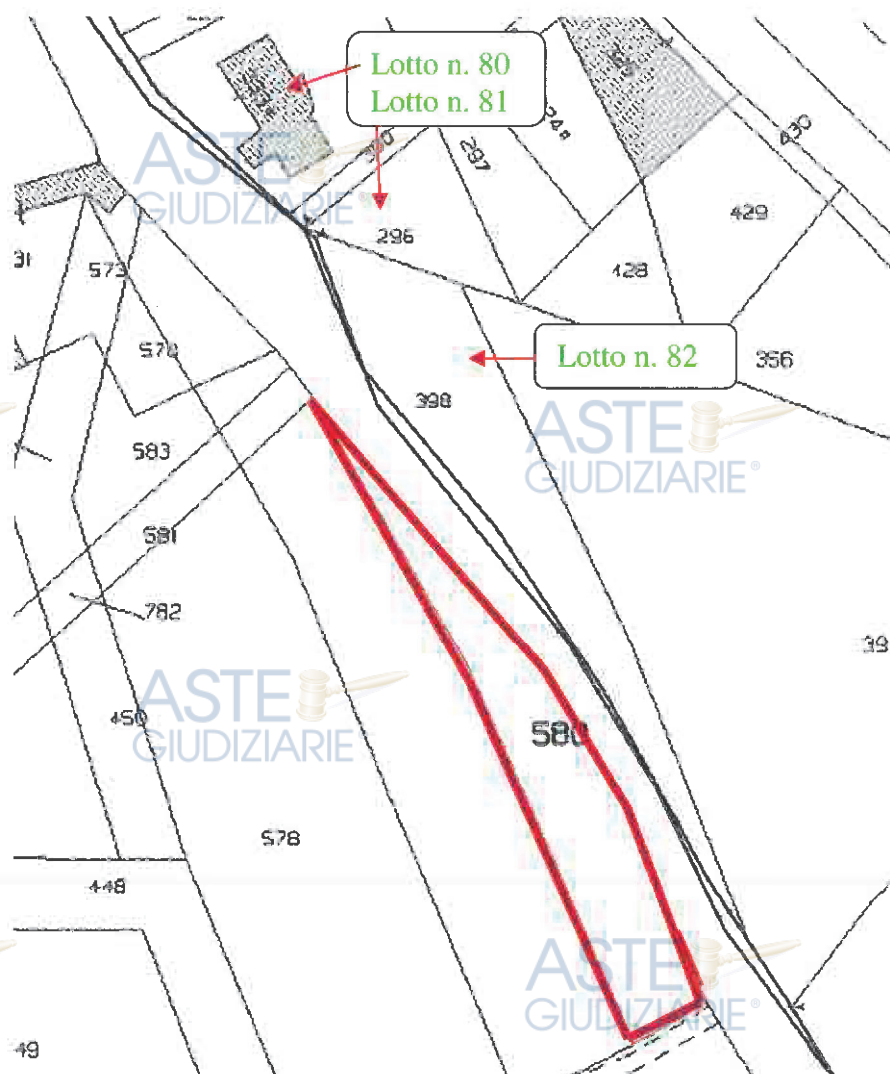
ASTE GIUDIZIARIE®
Pertanto, per quanto sopra esposto, considerando lo stato attuale del terreno e le spese necessarie per il ripristino delle difformità riscontrate, ritengo equo applicare il valore di euro 50,00 per metro quadro

ASTE GIUDIZIARIE® **Conteggio**
Euro 50 x 1.230 = **euro 61.500,00**. La quota di 543/1344 è quindi di euro 33.558,69 a cui vanno sottratte le spese di euro 1.986,61,00, pertanto il valore finale è di euro 31.572,08, arrotondato ad **euro 31.500,00**
(trentunomilacinquecento/00).

Il suddetto valore è riportato anche nel **volume n. 1** nell'apposita sezione

ASTE
GIUDIZIARIE®**4 Lotto n. 83 – Terreno in Cagliari nella via dei Conversi,****descrizione:**

Si tratta di una quota ideale di 534/1344 di un terreno ubicato nella via dei Conversi che ricade principalmente nella asse viaria ed è isolato rispetto agli altri due terreni che ricadono nel fallimento e precisamente il lotti n. 81 e 82, come esposto nello stralcio di mappa.



ASTE
GIUDIZIARIE®**Inquadramento urbanistico**ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cagliari, aggiornato al 06.06.2020, archivio n. 57 ([allegato n. 9](#)), viene certificata la seguente Disciplina Urbanistica:

che alla data del 06.06.2020 l'immobile distinto nel Comune Censuario di Cagliari alla Sezione A (Cagliari), Foglio 20, Mappale 580 è assoggettato alle prescrizioni urbanistiche di cui alle norme contenute nella pianificazione urbanistica comunale e nel Regolamento Edilizio, come di seguito elencate:

A) Comune Censuario di Cagliari alla Sezione A (Cagliari), Foglio 20, Mappale 580; nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) in VIABILITÀ, all'interno del QUADRO NORMATIVO QN13/2 “Monte Urpinu”, nell'UNITÀ CARTOGRAFICA 1, in AREA DI PARTICOLARE ATTENZIONE NELLA CARTA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO.

La suddetta particella, con riferimento al PUC vigente, è regolamentata dagli artt. 32, 59, 61, 66, delle Norme Tecniche di Attuazione sotto elencati:

- (PUC) Art.32 Viabilità di piano;
- (PUC) Art.59 Sistema territoriale: Terramaini, Molentargius, Monte Urpinu;

- (PUC) Art.61 QN13/2 - Monte Urpinu;
- (PUC) Art.66 Procedure e parametri di controllo della qualità e della compatibilità ambientale;

**ALTRE PRESCRIZIONI:**

E' altresì disciplinato dalle altre prescrizioni come di seguito indicate:

1) Comune Censuario di Cagliari, Sezione A (Cagliari), Foglio 20, Mappale 580;

1.1 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. 08/09/2006;



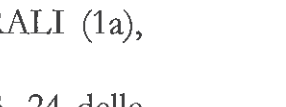
1.1.1 BENI PAESAGGISTICI AMBIENTALI (ex art. 143 D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii:



- ricade all'interno della FASCIA COSTIERA - Entità spaziale individuata dal P.P.R. e dallo stesso riconosciuta come "bene paesaggistico d'insieme" - normata dagli articoli 8, 17, 18, 19, 20 delle N.T.A.;

**1.1.2 COMPONENTI DI PAESAGGIO CON VALENZA AMBIENTALE**

- in parte maggiore ricade in aree NATURALI E SUB-NATURALI (1a), macchia, dune e aree umide, regolamentate dagli articoli 22, 23, 24 delle N.T.A.;
- In piccola parte ricade in aree con utilizzazione AGRO-SILVO PASTORALI, (3c), colture erbacee specializzate, normate dagli articoli 28, 29, 30 delle N.T.A.;

**1.1.3 AREE DI INTERESSE NATURALISTICO ISTITUZIONALMENTE TUTELATE:**

- ricade in zona S.I.C. (Sito di Interesse Comunitario), ITB040022 - Stagno di Molentargius D.M. 03/07/2008 pubblicato sulla G.U. 184 del 07/08/2008 e successivi aggiornamenti;
- ricade in area classificata oasi permanente di protezione faunistica “Oasi di Molentargius”;

1.2 AREE TUTELATE PER LEGGE ex art. 157 D.L.gs. n. 42/2004 e ss.mm.ii,

area soggetta a vincolo panoramico “degli stagni di Molentargius”, ex L. 1497/1939, di cui al Decreto Ministeriale 24/03/1977 pubblicato sulla G.U. n° 345 del 20/12/1977;

1.3 Ricade in parte nella zona E “di rispetto d’altura”, Sottozona E3 “ristrutturazione viaria”, del Piano Territoriale Paesaggistico “Molentargius - Monte Urpinu” approvato con Decreto Assessoriale del 12/01/1979 e pubblicato sulla G.U. il 04/12/1992, regolamentata dagli artt. 22 e 25 delle relative norme di attuazione

In tale sottozona:

I) sono consentiti soltanto interventi edilizi di restauro conservativo dei volumi esistenti. Gli edifici demoliti non possono essere ricostruiti. Per il resto valgono le previsioni e le prescrizioni del Piano Regolatore Generale e del Piano Territoriale

Paesistico.

II) è fatto divieto di costruire il nodo di svincolo previsto per il collegamento con Quartu S. Elena ma deve essere consentito l'accesso alla strada che porta a Is Arenas.

III) nelle fasce ai bordi dell'asse mediano di scorrimento devono essere realizzate opere di integrazione dell'impianto viario con il paesaggio mediante piantagioni appropriate e opportunamente disposte e opere di sistemazione stradale di disegno appropriato.

1.4 ricade in parte dalla fascia di rispetto, di cui all'art. 18 del D. Lgs. 285 del del 30/04/1992 pubblicato sulla G.U. n° 114 del 18/05/1992 – di 10 m fino al 06/02/2007 e di 20 m dal 07/02/2007 ad oggi, a seguito dell'ordinanza Sindacale n° 17 del 07/02/2007.

Individuazione catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio, Catasto dei Terreni, Comune Censuario di Cagliari, alla sezione A (Cagliari B354A) al, foglio 20, particella 580, qualità seminativo, classe 2, superficie are 09.10, reddito dominicale euro 3,52, reddito agrario euro 1,64, giusto frazionamento del 12/05/1994, protocollo n. CA0202465, in atti dal 13/03/2007 istanza protocollo n. 76851/2007 (n. 1143.1/1994), ditta intestataria

Cozzolino Francesco per 534/1344 più quattro (allegato n. 10).

L'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Il terreno è evidenziato nella mappa catastale (allegato n. 11).

ASTE
GIUDIZIARIE® **Consistenza**

ASTE
GIUDIZIARIE®

La superficie catastale è di mq. 910

Disponibilità

E' pacifico che il terreno è libero e non utilizzabile

Provenienza e formalità.

ASTE
GIUDIZIARIE® **Provenienza**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quanto stimando è pervenuto la sig. [REDACTED] per la quota ideale di 534/1344 per giusti e legittimi titolo di acquisto quali:

- per la metà della quota di 750/1344, congiuntamente a [REDACTED], quindi la quota del sig. [REDACTED] pari a 375/1344, con atto portante compravendita del 21 settembre 2007, a rogito notaio Dott.

Giovanni Gorini, repertorio 15375, raccolta 4089, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Cagliari in data 24 settembre 2007, Registro Particolare n. 25097, Registro Generale n. 37985, (allegato n. 6);

- per la metà della quota di 138/1344 congiuntamente a [REDACTED], quindi la quota del sig. [REDACTED] è pari a 69/1344, con atto portante compravendita del 23 Novembre 2011, a rogito notaio Dott.

Giuseppe Werther Romagno, repertorio 22.499, raccolta 12.342, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Cagliari in data 2 dicembre 2011, Registro Particolare n. 26015, Registro Generale n. 36129, (allegato n. 7).

ASTE
GIUDIZIARIE®

per la metà della quota di 180/1344 congiuntamente a [REDACTED],

quindi la **quota del sig. [REDACTED]** è pari a **90/1344**, con atto

portante compravendita del 23 Novembre 2011, a rogito notaio Dott.

Giuseppe Werther Romagno, repertorio 22.500, raccolta 12.343, trascritto

presso l'Ufficio Provinciale di Cagliari in data 2 dicembre 2011, Registro

Particolare n. 26016, Registro Generale n. 36130, (allegato n. 8).

ASTE
GIUDIZIARIE®**Formalità**

Sui beni risultano trascritte ed iscritte le seguenti formalità meglio descritte

nel volume n. 8, relativo proprio alle formalità, e qui si richiamano i numeri di

riferimento:

- iscrizione contro del 08.07.2016, ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Cagliari del 19.02.2016, rep. 620/2016, a favore

di [REDACTED] n. 8.2.6 (allegato n. 15 del volume n. 8);

- trascrizione contro del 12.04.2016, derivante da decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Cagliari del 01.04.2016, rep. n. 3817/2016, a favore di [REDACTED], n. 8.2.14 (allegato n. 23 del volume n. 8);

- trascrizione a favore del 02/12/2011, derivante da compravendita a rogito dott. Giuseppe Werther Romagno, notaio, del 23/11/2011, rep. n. 22.500, n. 8.2.39 (allegato n. 48 del volume n. 8);

trascrizione a favore del 02/12/2011, derivante da compravendita a rogito

dott. Giuseppe Werther Romagno, notaio, del 23/11/2011, rep. n. 22.499,

ASTE
GIUDIZIARIE

n. 8.2.40 (allegato n. 49 del volume n. 8);

ASTE
GIUDIZIARIE

- trascrizione a favore del 24.09.2007, derivante da compravendita a rogito

dott. [REDACTED], notaio, del 21.09.2007, rep. n. 15375, n. 8.2.57

(allegato n. 66 del volume n. 8);

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Criterio di stima e valore

ASTE
GIUDIZIARIE

Si tratta di un terreno unico nel suo genere in quanto non utilizzabile,

ASTE
GIUDIZIARIE

in quanto ricade nella rete viaria ed inoltre privo di volumetria.

Quindi, per quanto sopra esposto ritengo che non sia valutabile.

Anche se ritenuto non valutabile viene anch'esso riportato nel

volume n. 1 nell'apposita sezione con valore pari a zero.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Tabella riepilogativa dei valori volume 7 parte 2

Lotti	descrizione	valore
81	Terreno foglio 14 particella 296	19.000
82	Terreno foglio 14 particella 398	31.500
83	Terreno foglio 20 particella 580	0 NV
Valore totale dei beni del volume 7/ 2		50.500,00

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Il presente volume n. 7 - parte 2^ - della relazione totale occupa 36

(trentasei) pagine dattiloscritte, numerate e firmate e ne costituiscono parte

ASTE
GIUDIZIARIE

integrante n. 11 (tredici) allegati cartacei.

ASTE
GIUDIZIARIE

Cagliari, 10 giugno 2020

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE



Giovanni Piga

