
TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Ing. Lai Nicola, nel Fallimento 137/2019 - xxxxxxxxxx



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	4
Provenienze Ventennali	4
Formalità pregiudizievoli	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Monastir (SU) - STRADA STATALE 131 CARLO FELICE n. KM 22, edificio 1	6
Confini	6
Consistenza	7
Stato conservativo	7
Dati Catastali	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Composizione lotto	10
Titolarità	10
Stato di occupazione	10
Lotto 2	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	11
Descrizione	12
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Trav. Via Fiume	12
Confini	12
Consistenza	12
Dati Catastali	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	15
Composizione lotto	15
Titolarità	15
Stato di occupazione	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Lotto 3	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	17
Descrizione	18

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villasor (SU) - S.S. 196 DIR.....	18
Confini	18
Consistenza	18
Stato conservativo.....	19
Dati Catastali.....	19
Cronistoria Dati Catastali	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	22
Composizione lotto	22
Titolarità.....	23
Stato di occupazione.....	23
Stima / Formazione lotti.....	24
Lotto 1.....	24
Lotto 2.....	26
Lotto 3.....	27
Riepilogo bando d'asta	30
Lotto 1.....	30
Lotto 2.....	31
Lotto 3.....	32
Schema riassuntivo Fallimento 137/2019 - xxx.....	34
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 177.600,00	34
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 365.163,90	34
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 6.925,00	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	36
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Monastir (SU) - STRADA STATALE 131 CARLO FELICE n. KM 22, edificio 1	36
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Trav. Via Fiume	36
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villasor (SU) - S.S. 196 DIR.....	37



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 22/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da 175 CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a Cagliari il 19/03/1999
Reg. gen. 8101 - Reg. part. 1261
Quota: 1/1
Importo: € 317.104,54
A favore di
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 158.552,27
Percentuale interessi: 7,21 %
Rogante:
Data: 19/03/1999
N° repertorio: 147832
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma il 27/11/2019
Reg. gen. 34221 - Reg. part. 5151
Quota: 1/1
Importo: € 472.290,74
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATERISCOSSIONE
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 236.145,37
Data: 27/11/2019
N° repertorio: 3939
N° raccolta: 2519

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Cagliari il 23/06/2014
Reg. gen. 18584 - Reg. part. 14897
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente sono:

- per le ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo (€ 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione del pignoramento sono:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A MONASTIR (SU) - STRADA STATALE 131 CARLO FELICE N. KM 22, EDIFICIO 1

Terreno sito nel Comune di Monastir, Lottizzazione Sant'Angelo confinante con la S.S. 131 KM 22, recintato, con accesso diretto dalla strada che collega la zona industriale con la S.S. 128 attraverso il cavalcavia sulla S.S. 131.

Il terreno di superficie catastale 4.940,00 mq ospita i reliquati produttivi degli impianti di betonaggio oltre i locali tecnici ed uffici a servizio della stessa.

Nello specifico:

- 1) Locale prefabbricato di materiale ligneo delle dimensioni 8 m x 5 m composto da tre vani, oltre locale bagno;
- 2) struttura precaria costituita da una muratura su tre lati in blocchi di calcestruzzo vibrato e copertura in cemento-amianto adibito a locale tecnico-officina;
- 3) locale tecnico con vasca e locale pompe;
- 4) tettoia metallica delle dimensioni 12 m x 12 m aperta sui 4 lati;
- 5) impianti di produzione e caricamento del calcestruzzo inutilizzabile.

Situata nella zona omogenea D, destinata ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca. Sono ammessi interventi atti all'ampliamento e alla ristrutturazione di impianti esistenti in relazione all'attività produttiva in atto.

Nello specifico il terreno è situato nella sottozona DCIA è riservata alle attività legate al commercio e similari, all'industria e similari, all'artigianato e similari; gli interventi si attueranno a seguito di predisposizione di Piano di Lottizzazione o di Piano Particolareggiato. In caso di attività esclusivamente industriale, gli interventi si potranno attuare anche attraverso PIP.

CONFINI

Il terreno confina a Nord con il lotto Foglio 9 part. 530,532, a Est con la strada di percorrenza industriale, a SUD con la particella n. 322 del Comune di Monastir, la particella 325 di proprietà della società, la particella 225 di proprietà xxxx, e a OVES con la S.S. 131.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Baracca prefabbricata	30,00 mq	32,00 mq	0,00	0,00 mq	2,80 m	terra
Tettoia	144,00 mq	144,00 mq	0,00	0,00 mq	5,10 m	Terra
Terreno edificabile	4940,00 mq	4940,00 mq	1,00	4940,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4940,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4940,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il valore economico della Baracca in legno e della tettoia in eternit oltre che i manufatti ospitanti le pompe e le vasche sono irrisori rispetto alla potenzialità dell'area, anche perchè inutilizzabili, pertanto come avviene in questi casi si opterà per valutare il lotto in funzione delle sue caratteristiche urbanistiche.

STATO CONSERVATIVO

L'area ospita attualmente i ruderi dell'attività di confezionamento calcestruzzi esercitata in precedenza.

La baracca prefabbricata in legno, utilizzata come uffici oggi è pessimo stato conservativo, infestata da tarli e termiti. Sono presenti gli impianti inutilizzabili e da demolire costituiti da silos, e attrezzature di acciaio, oltre a rilevati in cemento.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	476			D7				1549,37		

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	
9	479				Ente Urbano		4940				

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/1996 al 19/11/1996		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 476 Categoria D7 Rendita € 1.549,37
Dal 19/11/1996 al 21/11/2021		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 476 Categoria D7 Rendita € 1.549,37

Il titolare reale corrisponde con il titolare catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

I dati seguenti sono desunti dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente perizia. (Allegato 2)

Il Foglio 9 Mappale 476 ricade nella Zona Omogenea "D", sottozona "DCIA" Commerciale - Industriale Artigianale nel vigente piano Urbanistico Comunale e nella sottozona "D2.b" nel Nuovo piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.P.R. e P.A.I. approvato con delibera del C.C. n. 42 del 27.11.2019.

L'immobile è compreso nel P.D.L. denominato "Lottizzazione Sant'Angelo" approvato dalla R.A.S. con decreto Ass. EELL e URB n. 675/VSG del 28.07.1977.

Nello specifico il terreno è situato nella sottozona DCIA è riservata alle attività legate al commercio e similari, all'industria e similari, all'artigianato e similari; gli interventi si attueranno a seguito di predisposizione di Piano di Lottizzazione o di Piano Particolareggiato. In caso di attività esclusivamente industriale, gli interventi si potranno attuare anche attraverso PIP.

DENSITA' EDILIZIA

L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è stabilito in 6.00 mc/mq.

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

Il lotto dovrà avere una superficie minima di 1000 mq.

RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie del lotto, non potrà superare il 50%. La realizzazione di porticati, cortili coperti ecc., non rientra nel computo della superficie coperta, qualora dette superfici non raggiungano una incidenza del 30% del sedime massimo realizzabile.

ALTEZZE

L'altezza massima è stabilita in:

metri 12.00 con uno o più piani fuori terra ed eventuale locale seminterrato. È sempre concessa la realizzazione di appendici necessarie all'attività produttiva (ad es. ciminiera, gru, silos ecc.), senza limite di altezza conformemente alle reali esigenze produttive ed alle disposizioni di legge.

DISTACCHI

La distanza minima dei fabbricati dai confini del lotto è stabilita in:

metri 5.00. È consentita l'edificazione in aderenza con fabbricati ricadenti nei lotti limitrofi, previa stipula di convenzione tra le parti. I locali accessori dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a metri 5.00 dai confini, in ogni caso la loro distanza da altri edifici ricadenti nei lotti limitrofi, dovrà essere almeno di metri 10.00 e dovranno inoltre sempre mantenere le prescritte distanze dalle strade. I locali accessori potranno altresì essere edificati in aderenza al confine previa stipula di convenzione con i confinanti, sempre che la loro altezza fuori terra sia inferiore a metri 3.50. Tra corpi di fabbrica prospettanti, sia che le pareti siano finestrate o cieche, dovrà essere rispettata una distanza minima di metri 10.00.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Sono consentite tipologie edilizie:

A schiera, binate o isolate nel lotto. E' permessa la realizzazione di locali accessori con corpi di fabbrica separati rispetto all'edificio principale, o comunque articolati nel lotto. Il collegamento tra i vari corpi di fabbrica dovrà essere garantito tramite cortili pavimentati o asfaltati, camminamenti anche coperti purchè ad aria passante e realizzati con strutture mobili. Le aree prospicienti le strade, nonché quelle visibili dalle stesse, dovranno essere sistemate a verde, l'area destinata a parcheggi dovrà essere adeguatamente pavimentata e tutta l'area dovrà essere sistemata decorosamente. E' consentita la realizzazione di capannoni prefabbricati con struttura portante in acciaio o muratura e tamponature esterne in pannelli prefabbricati. Le finiture dovranno, in ogni caso, conferire al capannone un aspetto decoroso; è obbligatoria la tinteggiatura dei prospetti con colori da concordare con il responsabile del procedimento, così come la soluzione architettonica di tutti i corpi di fabbrica inseriti nel lotto. La copertura è realizzabile a terrazza o a tetto con falde inclinate.

RECINZIONI

Tutte le aree dovranno essere recintate; le parti prospicienti la viabilità dovranno avere una recinzione del tipo a vista, realizzata nella parte inferiore, di altezza compresa tra metri 1.00 e metri 1.50, in muratura adeguatamente intonacata e verniciata e parte superiore in ferro verniciato o materiale similare, il tutto per un'altezza complessiva compresa tra metri 2,50 e metri 3,00. Le recinzioni tra lotti confinanti potranno essere cieche in muratura intonacata e verniciata oppure, previo accordo tra i confinanti, del tipo a vista uguale alla recinzione del fronte strada di altezza in ogni caso compresa tra metri 2,50 e metri 3,00.

ATTIVITA' COMPATIBILI

Sono insediabili tutte le attività salvo quelle insalubri (Testo Unico Leggi Sanitarie) nonché moleste o inquinanti che prevedono nel processo produttivo lavorazioni all'aperto quali (a titolo d'esempio):

Centrali per la produzione di calcestruzzo;

Cumulo di materiali provenienti da cave (pietrame, sabbia, etc.) anche per successive lavorazioni (frantumazione, lavaggio, etc.)

Marmerie con lavorazione all'aperto con produzione di polveri e rumori all'aperto, è invece consentito lo stoccaggio dei prodotti sia di lavorazione sia finiti;

Segherie con lavorazione all'aperto con produzione di polveri e rumori all'aperto, è invece consentito lo stoccaggio dei prodotti sia di lavorazione sia finiti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il "Complesso industriale" di proprietà della ditta "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx" per la produzione e commercio di calcestruzzi preconfezionati è stato regolarmente autorizzato con la licenza edilizia n. 319 del 31/09/1976 così come da certificazione del Commissario Prefettizio prot. n. 1160 del 01/09/1993 allegata (Allegato 2)

Il "capannone industriale", le tettoia e le baracche sono state autorizzate con Concessione Edilizia n. 982 del 27.01.1988, allegata alla presente (Allegato 2).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo abilitativo.

Dato lo stato di abbandono gli impianti sono inutilizzabili e non dotati di alcuna certificazione.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Monastir (SU) - STRADA STATALE 131 CARLO FELICE n. KM 22, edificio 1

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura, appartiene ai seguenti debitori:

- Codice fiscale:
Partita IVA:

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

-

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è libero

LOTTO 2

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti COMPRAVENDITA			
Dal 19/03/1999 al 15/11/2021		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SABA ANTONIO	19/03/1999	152980	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	09/04/1999	9598	6543
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 05/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma il 27/11/2019
Reg. gen. 34221 - Reg. part. 5151
Quota: 1/1
Importo: € 472.290,74
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATERISCOSSIONE
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 236.145,37
Data: 27/11/2019
N° repertorio: 3939
N° raccolta: 2519

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Cagliari il 23/06/2014
Reg. gen. 18584 - Reg. part. 14897
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico dell'acquirente



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente sono:

- per le ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo (€ 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione del pignoramento sono:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - TRAV. VIA FIUME

Area edificabile di mq 4790 sita nella zona urbanistica G.A.3 - Via Fiume destinata a attrezzature polifunzionali - servizi turistici. L'area recintata in precedenza ospitano un impianto per il confezionamento e vendita di calcestruzzi. A seguito di ordinanza di demolizione gli impianti sono stati demoliti. Rimangono nell'area delle tettoie, delle vasche e dei rilevati oltre che dei residui da conferire a discarica autorizzata.

CONFINI

Il terreno edificabile è identificato nel NCEU al Foglio 55 particelle 34 e 35, è recintato con rete metallica che lo separa con le particelle confinanti con accesso diretto da una traversa della via Fiume.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	4790,00 mq	4790,00 mq	1,00	4790,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4790,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	4790,00 mq	



I beni sono comodamente divisibili in natura.

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
55	34				Seminativo		2475	9,59	4,47	
55	35				FU D ACCERT					

Corrispondenza catastale

Il terreno è attualmente incolto e ospita i residui dell'attività industriale esercitata in precedenza, nello specifico blocchi di calcestruzzo, e altri materiali presumibilmente inerti, comunque da caratterizzare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/03/1999 al 12/07/2012		Catasto Terreni Fg. 55, Part. 35 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 2315 Reddito agrario € 4,18
Dal 19/03/1999 al 15/11/2021		Catasto Terreni Fg. 55, Part. 34 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 2475 Reddito agrario € 4,47
Dal 12/07/2012 al 18/12/2017		Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 3643, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 770,00
Dal 12/07/2012 al 15/11/2021		Catasto Terreni Fg. 55, Part. 35 Qualità FU D ACCERT

La part. Foglio 55, part. 35 è stata oggetto di accertamento e demolizione di un fabbricato abusivo e COSTITUITO con denuncia del 12/07/2012 protocollo n. CA0262034 in atti dal 12/07/2012, al NCEU al Foglio 55, Part. 3643, SUB 1 poi demolito con VARIAZIONE del 15/12/2017 protocollo n. CA0214004 in atti dal 18/12/2017 DEMOLIZIONE FABBRICATO (n.

46541.1/2017).

I Titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno distinto in catasto al foglio 55 con i mappali 34 e 35, ricade in zona omogenea G

“servizi generali”- sottozona G.A.3 – “- Via Fiume, attrezzature polifunzionali - servizi turistici”;

Che i terreni di cui sopra vigono le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale approvato dalla

G. R. con deliberazione n° 36/7 del 05.09.2006;

Tale zona è regolata dalle prescrizioni contenute negli allegati estratti (artt. 4 – 5 e 22) delle

Norme di attuazione del vigente piano, regolarmente conformizzati;

Sottozone “G.A. - Attrezzature polifunzionali, pubbliche e private”.

Si tratta delle aree con la doppia caratteristica di essere:

* già classificate “G3” nel precedente P. di F.

* già dotate delle urbanizzazioni primarie di base.

A tali sottozone, in regime di Piano Attuativo di iniziativa pubblica si applicano i seguenti parametri urbanistici:

* indice territoriale di utilizzazione privata: 1.10 mc/mq

* indice territoriale di utilizzazione pubblica: 0,40 mc/mq

* quota di cessioni sul totale della superficie interessata: 25% a destinazione “G” pubblica o “S”

standard ad uso pubblico, a gestione e proprietà privata: 80 mq/100 mq di Sup. lorda direzionale

* rapporto di copertura massimo: 20%

Il posizionamento degli ambiti per verdi e servizi pubblici o di uso pubblico nelle planimetrie di Zonizzazione costituisce localizzazione preferenziale per la

definizione di tali ambiti all’interno dei Piani Attuativi

La Sottozona specifica, è la G.A.3 - Via Fiume, attrezzature polifunzionali - servizi turistici.

DESTINAZIONI PREVISTE:--ATTREZZATURE RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO--SERVIZI PER IL TERZIARIO TURISTICO--

ATTREZZATURE CULTURALI E PER LO SPETTACOLO--ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE DI SCALA URBANA--PARCHEGGI ATTREZZATI

DI USO PUBBLICO--UFFICI E STUDI PROFESSIONALI--PUBBLICI ESERCIZI

Per la realizzazione diretta da parte del soggetto privato di tutta o parte della quota pubblica di attrezzature, previste nella quota del 25% di cessione, è consentita la modifica di destinazione d’uso in residenza sino ad un limite massimo del 20% sul totale della volumetria privata prevista, nella misura di 12 mc

di cambio di destinazione d’uso in residenza contro 1 mc di servizio pubblico realizzato.

Per le residenze realizzate il Piano attuativo dovrà prevedere cessioni nella misura di 24 mq/150 mc.

Ulteriori condizioni di ambito:

* incidenza massima delle volumetrie alberghiere: 1/3 delle volumetrie totali di Sottozona

* concentrazione dei volumi sulla fascia verso la SS.554 e costituzione di una fascia di aree a verde lungo la Via Fiume in continuità con l'analoga fascia delle Zone C, per una profondità di almeno 50m.

Altezza massima: 12,50 m

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Nell'area era stato realizzato un fabbricato abusivo a servizio dell'attività di confezionamento e vendita dei calcestruzzi.

Il fabbricato è stato demolito ed è stato ripristinato lo stato dei luoghi.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Trav. Via Fiume

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura, appartiene ai seguenti debitori:

- Codice fiscale:
Partita IVA:

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

-

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è Libero

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso al lotto avviene tramite una vecchia strada di percorrenza agraria non censita comunicante direttamente con la via Fiume.

Catastalmente il tratto di strada che interessa le particelle oggetto di stima giace al confine tra i mappali oggetto di perizia e la particella 333 del medesimo Foglio 55.

Una porzione di circa 160 mq del terreno oggetto di perizia è gravata di diritto di servitù a favore delle particelle di cui al Foglio 55, particelle n. 36, 37, 352,3767,59,39,1926,615, che hanno come unico accesso lo stradello.

Nell'Allegato 6 Inquadramento è stata inserita una sovrapposizione tra la mappa catastale e l'ortofoto che descrive lo stato dei luoghi e la servitù.



LOTTO 3



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1982 al 15/11/2021		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Fadda	26/10/1982	23389	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cagliari	08/11/1982	2104	1

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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 15/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma il 27/11/2019
Reg. gen. 34221 - Reg. part. 5151
Quota: 1/1
Importo: € 472.290,74
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATERISCOSSIONE
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 236.145,37
Data: 27/11/2019

N° repertorio: 3939
N° raccolta: 2519



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente sono:

-la tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo (€ 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).



DESCRIZIONE

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLASOR (SU) - S.S. 196 DIR

Terreno sito nella Zona Agricola E del Comune di Villasor, S.S. 196 Dir, Località Biu Scraponi, in precedenza utilizzato per il confezionamento e vendita di calcestruzzi. Sull'area sono presenti dei fabbricati ad uso Ufficio, una tettoia non in possesso di titolo abilitativo, da demolire.

CONFINI

Il terreno confina a Nord con il Foglio 37 Part. 2583 in cui è presente un edificio ad uso produttivo (falegnameria) e residenziale.

Il terreno confina a Est con il terreno agricolo distinto al C.T. al al Foglio 37 Part. 82 e 83.

Il terreno confina a SUD con il terreno agricolo distinto al C.T. al al Foglio 37 Part.338,440,443,436,348.

Il terreno confina a OVEST con la strada statale 196 DIR, che collega gli abitati di Villasor e Serramanna, e da qui ha accesso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	7570,00 mq	7570,00 mq	1,00	7570,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7570,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				7570,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



STATO CONSERVATIVO

Il terreno originariamente ad uso seminativo è stato riconvertito a uso industriale per la produzione e vendita di calcestruzzi.

Non sono presenti titoli abilitativi.

L'impianto non è più in utilizzo, e pertanto inutilizzabile.

Sono presenti locali ad uso ufficio, una tettoia a uso ricovero mezzi, cumuli e residui delle lavorazioni da rimuovere e conferire a discarica.



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
37	229				Seminativo	2	6285	32,46	21,1	
37	78				Seminativo	2	600	3,1	2,01	
37	79				Seminativo	2	335	1,73	1,12	
37	80				Seminativo	2	350	1,81	1,17	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/1982 al 15/11/2021		Catasto Terreni Fg. 37, Part. 79 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 335 Reddito agrario € 1,12
Dal 26/10/1982 al 15/11/2021		Catasto Terreni Fg. 37, Part. 80 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 350 Reddito agrario € 1,17
Dal 26/10/1982 al 15/11/2021		Catasto Terreni Fg. 37, Part. 229 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 6285 Reddito agrario € 21,10
Dal 26/10/1982 al 15/11/2021		Catasto Terreni Fg. 37, Part. 78 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 600



I dati catastali corrispondono con i dati reali.

Il terreno veniva utilizzato per ospitare un impianto di produzione e vendita di calcestruzzi.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova all'interno della zona urbanistica E del Comune di Villasor destinata a attività Agricole-Pastorali

Le zone omogenee "E" (agricole-pastorali) sono costituite dalle parti di territorio destinate ad uso agricolo ed agro-pastorale, ivi compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti ad essi connessi e per la valorizzazione dei prodotti di tali attività.

La trasformazione urbanistica ed edilizia in queste zone potrà avvenire tramite concessione singola diretta per l'esecuzione delle opere relative, ai sensi della L. 28 gennaio 1977, n. 10 e del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U.

Per gli interventi in queste zone dovranno essere recepite le indicazioni contenute nei Piani di Sviluppo Socio-Economico adottati dagli Organismi Comprensoriali, ai sensi della L. R. 1 agosto 1975, n. 33 e successive modificazioni; nei Piani zonali di Valorizzazione e nei piani di sviluppo aziendali e interaziendali di iniziativa privata, ai sensi della L. R. 6 settembre 1976, n. 44 e successive modificazioni.

In assenza di tali strumenti, al fine di mantenere e migliorare le caratteristiche dimensionali delle aziende contadine, è fatto divieto di frazionare i fondi agricoli per scopi residenziali e sono altresì ammesse nuove costruzioni residenziali solamente quando queste siano funzionali alla conduzione agricola del fondo stesso.

Le richieste di concessione dovranno inoltre contenere gli elementi atti a dimostrare la possibilità di accesso al fondo, mediante strada di penetrazione agraria di larghezza non inferiore a m. 4,00, direttamente collegata con la viabilità pubblica del territorio.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

In ogni caso quelli necessari per la trasformazione ed il miglioramento delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse, ivi comprese le residenze quando siano funzionali per la conduzione dei fondi.

I punti di ristoro e le attrezzature di carattere particolare (quali bar, ristoranti, tavole calde, con eventualmente strutture sportive, ricreative e ricettive fino ad un massimo di 20 posti letto, quando queste, per loro natura, non possono essere localizzate in altre zone omogenee)

Impianti tecnologici di interesse pubblico, quali: cabine ENEL, centraline telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Per quanto riguarda:

Densità edilizia: nell'edificazione di tali zone dovranno essere rispettati i seguenti limiti:

indice fondiario massimo di 0,01 mc/mq per le residenze, punti di ristoro ed attrezzature di carattere particolare, previa predisposizione di Piano di Recupero di ristrutturazione urbanistica e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500;



Indice fondiario massimo di 0,03 mc/mq per impianti tecnologici di interesse pubblico, con la possibilità di aumento di detto limite fino ad un massimo di 1,00 mc/mq previa specifica deliberazione del Consiglio Comunale;

Indice fondiario massimo di 0,20 mc/mq per le opere direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale; detto limite potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, previa apposita deliberazione del Consiglio Comunale, e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500.

Per interventi con indici superiori a quelli di cui sopra, o, comunque, nei seguenti casi:

Volumi superiori a mc 3.000;

Numero di addetti superiore a 20 unità;

Numero di capi bovini (o equivalente di altra specie) superiore alle 100 unità.

Il rilascio della concessione è subordinato oltre a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale agli EE.LL., Finanze e Urbanistica, sentita la Commissione Urbanistica Regionale.

Limiti di altezza: l'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

per le residenze, altezza massima di m. 7,00 e numero di piani pari a 2;

per i punti di ristoro ed attrezzature destinate al tempo libero e alla ricreazione, altezza massima di m. 7,00 e numero di piani pari a 2;

per impianti tecnologici di interesse pubblico l'altezza massima di m. 7,00; saranno consentite altezze maggiori se giustificate da necessità specifiche e dimostrate di funzionamento degli impianti stessi e, comunque, previa deliberazione del Consiglio Comunale;

per le opere di direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, altezza massima di m. 7,00; saranno consentite altezze maggiori se giustificate da specifiche e dimostrate esigenze aziendali e, comunque, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Distacchi: per ogni intervento edificatorio dovrà essere assicurato il rispetto delle norme di cui al D. I. 1 aprile 1968, n. 1404, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, secondo il disposto dell'art. 5 del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 settembre 1983 n. 2266/U e successive modificazioni.

Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti distacchi:

Tra corpi di fabbrica prospettanti, anche di uno stesso fabbricato, dovrà essere assicurata una distanza pari all'altezza dell'edificio più alto;

Dai confini aziendali dovrà essere assicurata una distanza pari allo 0,50 dell'altezza dell'edificio e, comunque, non inferiore a mm. 10,00;

Dal ciglio delle strade di penetrazione agraria e da quelle non menzionate dal D. I. 1 aprile 1968, n. 1404, ad eccezione di quelle interne all'area di pertinenza aziendale, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 14,00;

Tra edifici residenziali e locali strumentali, adibiti al ricovero degli animali, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 10,00;

Quando il confine è costituito da una strada le distanze delle costruzioni dal confine non devono essere inferiori a m. 10,00, o a quanto stabilito dal D. M. del 01.04.1968, n. 1404, qualora le strade siano comunali, provinciali o statali.

Tipi edilizi: i fabbricati dovranno sorgere isolati nel fondo aziendale.

Recinzioni: le nuove recinzioni saranno consentite esclusivamente del tipo "a vista". Sarà consentita la manutenzione, la demolizione e ricostruzione di recinzioni a parete piena esistenti. Nel caso in cui le recinzioni, come pure eventuali alberature o insegne pubblicitarie o onomastiche si trovino nella diretta pertinenza di curve, incroci, biforcazioni e diramazioni stradali, i distacchi minimi dal ciglio stradale potranno essere aumentati e regolati a norma del R. D. 8 settembre 1933, n. 1740 e successive modificazioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Non sussistono titoli abilitativi riferibili ai fabbricati esistenti e alle attrezzature installate.

Non è mai stata fatta la denuncia catastale dell'impianto industriale, il terreno è classificato come seminativo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sull'immobile sono presenti degli edifici ad uso industriale costituiti da un locale ufficio delle dimensioni 13 m x 11 m altezza 2,50 m, oltre a una tettoia delle dimensioni 6 m x 11 m, entrambe con copertura costituita da lastre in cemento amianto. Sono presenti oltre agli impianti di produzione del calcestruzzo dei rilevati in terra e blocchi di calcestruzzo.

Da una verifica negli archivi informatizzati ufficiali della Regione Sardegna disponibili dal sito Sardegna Foto Aeree, emerge che l'impianto e gli edifici siano stati realizzati dopo il 1968.

Da una verifica presso l'ufficio tecnico comunale non esistono pratiche edilizie riferibili al lotto e all'attività svolta, pertanto sia i fabbricati che l'attività stessa appare priva degli opportuni titoli abilitativi, e gli immobili abusivi, non sanabili in quanto riferiti a un'attività non compatibili con la destinazione d'uso E Agricole-Pastorali.

Catastalmente l'immobile risulta terreno agricolo seminativo.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Villasor (SU) - S.S. 196 DIR

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura, appartiene ai seguenti debitori:

- Codice fiscale:
Partita IVA:



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

- 

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si ritiene appropriata la formazione di tre lotti di vendita, per le seguenti considerazioni:

1. i tre immobili sono collocati in tre comuni diversi fra loro distanti e non omogenee, non consentendo di immaginare in alcun modo fattori di complementarietà fra di loro;

2. I Lotti 2 e 3 sebbene costituiti rispettivamente da particelle catastali diverse sono difficilmente divisibili.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Monastir (SU) - STRADA STATALE 131 CARLO FELICE n. KM 22, edificio 1

Terreno sito nel Comune di Monastir, Lottizzazione Sant'Angelo confinante con la S.S. 131 KM 22, recintato, con accesso diretto dalla strada che collega la zona industriale con la S.S. 128 attraverso il cavalcavia sulla S.S. 131. Il terreno di superficie catastale 4.940,00 mq ospita i reliquati produttivi degli impianti di betonaggio oltre i locali tecnici ed uffici a servizio della stessa. Nello specifico: 1) Locale prefabbricato di materiale ligneo delle dimensioni 8 m x 5 m composto da tre vani, oltre locale bagno; 2) struttura precaria costituita da una muratura su tre lati in blocchi di calcestruzzo vibrato e copertura in cemento-amianto adibito a locale tecnico-officina; 3) locale tecnico con vasca e locale pompe; 4) tettoia metallica delle dimensioni 12 m x 12 m aperta sui 4 lati; 5) impianti di produzione e caricamento del calcestruzzo inutilizzabile. Situata nella zona omogenea D, destinata ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca. Sono ammessi interventi atti all'ampliamento e alla ristrutturazione di impianti esistenti in relazione all'attività produttiva in atto. Nello specifico il terreno è situato nella sottozona DCIA è riservata alle attività legate al commercio e similari, all'industria e similari, all'artigianato e similari; gli interventi si attueranno a seguito di predisposizione di Piano di Lottizzazione o di Piano Particolareggiato. In caso di attività esclusivamente industriale, gli interventi si potranno attuare anche attraverso PIP.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 476, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 479, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 197.600,00

Il valore commerciale del terreno è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune

documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per determinare i valori unitari di base sono stati analizzati i database dell'Agenzia delle Entrate (ultima pubblicazione riferita all'Anno 2021 I semestre , in particolare in prima battuta sono stati rilevati i valori minimi e massimi per le relative destinazioni, che sfortunatamente non ha valori disponibili per le destinazioni commerciali non è disponibile, mentre per la destinazione produttiva riporta valori per capannoni tipici dati 450 ai 650 euro/mq di superficie lorda edificata. Sono invece presenti sui siti specialistici dei lotti in vendita nelle lottizzazioni in prossimità dell'area oggetto di stima, in cui per immobili urbanizzati, fronte strada, propongono una quotazione di euro 50/mq, mentre le aree in posizione meno favorevole, non fronte strada hanno una valutazione di euro 15 euro/mq. Si propone una valutazione di euro 40 al mq. Le aree proposte hanno dimensioni dai 1000 mq ai 4000 mq, libere da rifiuti o resti di altre attività. Si dovrà prevedere un deprezzamento pari almeno al costo della demolizione, e bonifica della nostra area, ipotizzabile in euro 20.000 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Monastir (SU) - STRADA STATALE 131 CARLO FELICE n. KM 22, edificio 1	4940,00 mq	40,00 €/mq	€ 197.600,00	100,00	€ 197.600,00
				Valore di stima:	€ 197.600,00

Valore di stima: € 197.600,00

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Demolizione impianti e bonifica del sito mediante conferimento a discarica dei materiali.	€	20.000

Valore finale di stima: € 177.600,00

Il metodo di stima utilizzato è di tipo sintetico, nello specifico è stata eseguita una Stima Comparativa o di Mercato. Il valore commerciale del terreno è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda

e dell'offerta.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Trav. Via Fiume
Area edificabile di mq 4790 sita nella zona urbanistica G.A.3 - Via Fiume destinata a attrezzature polifunzionali - servizi turistici. L'area recintata in precedenza ospitano un impianto per il confezionamento e vendita di calcestruzzi. A seguito di ordinanza di demolizione gli impianti sono stati demoliti. Rimangono nell'area delle tettoie, delle vasche e dei rilevati oltre che dei residui da conferire a discarica autorizzata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 34, Qualità Seminativo - Fg. 55, Part. 35, Qualità FU D ACCERT

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 385.163,90

Al fine della determinazione del "più probabile valore di mercato", il sottoscritto tecnico incaricato ha eseguito accurata ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari, servizio di Pubblicità Immobiliare, di recenti compravendite di immobili simili, appartenenti al medesimo segmento di mercato, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi. La ricerca, volta all'ottenimento di dati utili al fine dell'applicazione del metodo denominato "Market Comparison Approach" (M.C.A.), che permette di determinare il valore attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima ed altri beni simili, non ha prodotto un numero di dati utili all'applicazione del metodo stesso. Non sono state rilevate vendite idonee, all'applicazione del metodo estimativo per cui si ritiene, visto l'attuale mercato immobiliare della zona di determinare il "più probabile valore di mercato" applicando, in via analitica, il "più probabile valore di trasformazione" dato dalla differenza del valore del bene (terreno) trasformato (edificato) ed i costi sostenuti per la trasformazione. $Va = Vm - K$ $Va =$ valore dell'area edificabile $Vm =$ valore del fabbricato $K =$ costo di trasformazione comprensivo del costo tecnico di costruzione, oneri professionali (spese tecniche), contributi per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, utile d'impresa. Il valore che si andrà a determinare si ritiene, già scontato all'attualità. Determinazione valore del bene trasformato: Superficie Territoriale = 4.790,00 mq; Indice Territoriale Privato = $1,1 \text{ mc/mq} \times 4.790,00 \text{ mq} = 5.269 \text{ mc}$; Si ipotizza per i servizi un'altezza interpiano di 3,00 m + 0,40 m di solaio = 3,40 m; La superficie utile sarà $5.269 \text{ mc} / 3,40 \text{ m} = 1.550 \text{ mq}$ circa; Il costo di urbanizzazione vista la prossimità alla via Fiume, si può ipotizzare in 25 €/mq della sup territoriale = 119.750,00 €; Il costo di costruzione per un edificio pluripiano a uso ufficio, sanitario, terziario, da un'analisi presso imprese operanti nel settore, i prezziari opere pubbliche, e DEI riporta a un valore attorno ai 1.300,00 euro / mq così da far stimare un costo di costruzione pari a $1.300,00 \text{ €} \times 1.550,00 \text{ mq} = 2.015.000,00 \text{ €}$. Per determinare il valore a finito di un nuovo edificio è stata condotta indagine di mercato presso gli operatori economici della zona, considerando anche la banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per immobili di uso Terziario, Uffici, I Semestre 2021, l'indagine ha evidenziato i seguenti valori medi: 1.400,00 - 1.800,00 euro/mq. L'edificio nuovo va calcolato con un coefficiente 1.3 rispetto ai valori medi di zona, tali da ipotizzare un prezzo commerciale di 2.200,00 €/mq. Il Valore del prodotto edilizio finito sarà di $2.200,00 \text{ €/mq} \times 1.550 \text{ mq} = 3.410.000,00 \text{ €}$ Gli oneri professionali per spese tecniche si aggirano attorno al 10% dei costi di costruzione comprensivi degli oneri di urbanizzazione = $(2.015.000,00\text{€} + 119.500,00\text{€}) \times 10\% = 213.475,00 \text{ €}$ Il profitto del soggetto promotore dell'intervento si aggira almeno attorno al 15% sul valore di vendita del prodotto edilizio finito = $3.410.000 \times 15\% = 511.500,00 \text{ €}$ Ne deriva che il valore dell'area sarà = $3.410.000,00 \text{ €} - 119.750,00 \text{ €} - 2.015.000,00 \text{ €} - 213.475,00 \text{ €} - 511.500,00 \text{ €} = 550.275,00 \text{ €}$, con un valore unitario di $550.275,00 \text{ €} / 4790 \text{ mq} = 114,88 \text{ €/mq}$ su superficie territoriale. Al valore va decurtato un 30% legato al fatto che non sarà possibile usufruire il potere edificatorio dell'area a causa dell'assenza del Piano Attuativo, e dal rischio che tra l'acquisto e l'approvazione sopraggiungano nuove regole che possano limitare il potere edificatorio. Il Valore totale dell'area sarà $114,88 \text{ €} - 30\% = 80,41 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile Quartu Sant'Elena (CA) - Trav. Via Fiume	4790,00 mq	80,41 €/mq	€ 385.163,90	100,00	€ 385.163,90
				Valore di stima:	€ 385.163,90

Valore di stima: € 385.163,90

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Deprezzamento per presenza di manufatti demoliti ma non conferiti a discarica	€	20.000

Valore finale di stima: € 365.163,90

Il metodo di stima utilizzato, in assenza di vendite o offerte confrontabili, è stato quello del "più probabile valore di mercato" applicando, in via analitica, il "più probabile valore di trasformazione" dato dalla differenza del valore del bene (terreno) trasformato (edificato) ed i costi sostenuti per la trasformazione.

LOTTO 3

- Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villasor (SU) - S.S. 196 DIR**
 Terreno sito nella Zona Agricola E del Comune di Villasor, S.S. 196 Dir, Località Biu Scraponi, in precedenza utilizzato per il confezionamento e vendita di calcestruzzi. Sull'area sono presenti dei fabbricati ad uso Ufficio, una tettoia non in possesso di titolo abilitativo, da demolire. Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 229, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 78, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 79, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 80, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 18.925,00
 Il valore commerciale del terreno è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per determinare i valori unitari di base sono stati analizzati i database dell'Agenzia delle Entrate che ha come ultima pubblicazione utile ha la Pubblicazione sui Valori Agricoli Medi della provincia Annualità 2007, che per la REGIONE AGRARIA N°: CAMPIDANO DI SERRENTI, in cui è inserito il Comune di Villasor, riporta un valore il per SEMINATIVO IRRIGUO pari a 14.345 euro a ettaro. Si considera il valore di Seminativo Irriguo in considerazione del

fatto che è servito dalla condotta idrica del Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale. Il lotto in questione essendo prospiciente ad una direttrice stradale di primaria importanza come la SS 126 Dir, riveste un'appetibilità maggiore a causa dell'intenso traffico, che aumenta di gran lunga il valore commerciale della stessa. Benchè non sia possibile insediare attività commerciali o artigianali vere e proprie è però possibile effettuare interventi come quelli necessari per la trasformazione ed il miglioramento delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse, ivi comprese le residenze quando siano funzionali per la conduzione dei fondi. I punti di ristoro e le attrezzature di carattere particolare (quali bar, ristoranti, tavole calde, con eventualmente strutture sportive, ricreative e ricettive fino ad un massimo di 20 posti letto, quando queste, per loro natura, non possono essere localizzate in altre zone omogenee) Impianti tecnologici di interesse pubblico, quali: cabine ENEL, centraline telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili. Siti specializzati nella promozione offerte di vendita per immobili come il sito Immobiliare.it, subito.it, confermano la quotazione e le considerazioni precedenti, e sono prsenti offerte di aree nella stessa zona agricola E, fronte strada statale offerte a 2,50 €/mq. Vista l'insanabilità dei fabbricati realizzati si dovrà prevedere l'abbattimento, e il conferimento a discarica dei rifiuti prodotti dalla demolizione, stimati in euro 12.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Villasor (SU) - S.S. 196 DIR	7570,00 mq	2,50 €/mq	€ 18.925,00	100,00	€ 18.925,00
				Valore di stima:	€ 18.925,00

Valore di stima: € 18.925,00



Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Spese per abbattimento fabbricato abusivo e conferimento a discarica.	€	12.000

Valore finale di stima: € 6.925,00

Il metodo di stima utilizzato è di tipo sintetico, nello specifico è stata eseguita una Stima Comparativa o di Mercato. Il valore commerciale del terreno è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda

e dell'offerta.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cagliari, li 25/11/2021

Il C.T.U.
Ing. Lai Nicola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - Lotto 1 - Inquadramento (Aggiornamento al 15/11/2021)
- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica - Lotto 1 - Certificato di Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 15/11/2021)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Lotto 1 - Estratti Catastali (Aggiornamento al 15/11/2021)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Lotto 1 - Estratti conservatoria (Aggiornamento al 15/11/2021)
- ✓ N° 5 Foto - Lotto 1 (Aggiornamento al 15/11/2021)
- ✓ N° 6 Ortofoto - Lotto 2 - Inquadramento (Aggiornamento al 15/11/2021)
- ✓ N° 7 Certificato destinazione urbanistica - Lotto 2 - Certificato di Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 15/11/2021)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Lotto 2 - Estratti Catastali (Aggiornamento al 15/11/2021)
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Lotto 2 - Estratti conservatoria (Aggiornamento al 15/11/2021)
- ✓ N° 10 Foto - Lotto 2 - Foto (Aggiornamento al 15/11/2021)
- ✓ N° 11 Google maps - Lotto 3 - Inquadramento (Aggiornamento al 15/11/2021)
- ✓ N° 12 Certificato destinazione urbanistica - Lotto 3 - Certificato di Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 15/11/2021)
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - Lotto 3 - Estratti Catastali (Aggiornamento al 15/11/2021)
- ✓ N° 14 Atto di provenienza - Lotto 3 - Estratti conservatoria (Aggiornamento al 15/11/2021)
- ✓ N° 15 Foto - Lotto 3 - Foto (Aggiornamento al 15/11/2021)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Monastir (SU) - STRADA STATALE 131 CARLO FELICE n. KM 22, edificio 1

Terreno sito nel Comune di Monastir, Lottizzazione Sant'Angelo confinante con la S.S. 131 KM 22, recintato, con accesso diretto dalla strada che collega la zona industriale con la S.S. 128 attraverso il cavalcavia sulla S.S. 131. Il terreno di superficie catastale 4.940,00 mq ospita i reliquati produttivi degli impianti di betonaggio oltre i locali tecnici ed uffici a servizio della stessa. Nello specifico: 1) Locale prefabbricato di materiale ligneo delle dimensioni 8 m x 5 m composto da tre vani, oltre locale bagno; 2) struttura precaria costituita da una muratura su tre lati in blocchi di calcestruzzo vibrato e copertura in cemento-amianto adibito a locale tecnico-officina; 3) locale tecnico con vasca e locale pompe; 4) tettoia metallica delle dimensioni 12 m x 12 m aperta sui 4 lati; 5) impianti di produzione e caricamento del calcestruzzo inutilizzabile. Situata nella zona omogenea D, destinata ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca. Sono ammessi interventi atti all'ampliamento e alla ristrutturazione di impianti esistenti in relazione all'attività produttiva in atto. Nello specifico il terreno è situato nella sottozona DCIA è riservata alle attività legate al commercio e similari, all'industria e similari, all'artigianato e similari; gli interventi si attueranno a seguito di predisposizione di Piano di Lottizzazione o di Piano Particolareggiato. In caso di attività esclusivamente industriale, gli interventi si potranno attuare anche attraverso PIP. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 476, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 479, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: I dati seguenti sono desunti dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente perizia. (Allegato 2) Il Foglio 9 Mappale 476 ricade nella Zonma Omogenea "D", sottozona "DCIA" Commerciale - Industriale Artigianale nel vigente piano Urbanistico Comunale e nella sottozona "D2.b" nel Nuovo piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.P.R. e P.A.I. approvato con delibera del C.C. n. 42 del 27.11.2019. L'immobile è compreso nel P.D.L. denominato "Lottizzazione Sant'Angelo" approvato dalla R.A.S. con decreto Ass. EELL e URB n. 675/VSG del 28.07.1977. Nello specifico il terreno è situato nella sottozona DCIA è riservata alle attività legate al commercio e similari, all'industria e similari, all'artigianato e similari; gli interventi si attueranno a seguito di predisposizione di Piano di Lottizzazione o di Piano Particolareggiato. In caso di attività esclusivamente industriale, gli interventi si potranno attuare anche attraverso PIP. **DENSITA' EDILIZIA** L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è stabilito in 6.00 mc/mq. **SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO** Il lotto dovrà avere una superficie minima di 1000 mq. **RAPPORTO DI COPERTURA** Il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie del lotto, non potrà superare il 50%. La realizzazione di porticati, cortili coperti ecc., non rientra nel computo della superfici coperta, qualora dette superfici non raggiungano una incidenza del 30% del sedime massimo realizzabile. **ALTEZZE** L'altezza massima è stabilita in: metri 12.00 con uno o più piani fuori terra ed eventuale locale seminterrato. È sempre concessa la realizzazione di appendici necessarie all'attività produttiva (ad es. ciminiere, gru, silos ecc.), senza limite di altezza conformemente alle reali esigenze produttive ed alle disposizioni di legge. **DISTACCHI** La distanza minima dei fabbricati dai confini del lotto è stabilita in: metri 5.00. È consentita l'edificazione in aderenza con fabbricati ricadenti nei lotti limitrofi, previa stipula di convenzione tra le parti. I locali accessori dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a metri 5.00 dai confini, in ogni caso la loro distanza da altri edifici ricadenti nei lotti limitrofi, dovrà essere almeno di metri 10.00 e dovranno inoltre sempre mantenere le prescritte distanze dalle strade. I locali accessori potranno altresì essere edificati in aderenza al confine previa stipula di convenzione con i confinanti, sempre che la loro altezza fuori terra sia inferiore a metri 3.50. Tra corpi di fabbrica prospettanti, sia che le pareti siano finestrate

o cieche, dovrà essere rispettata una distanza minima di metri 10.00. TIPOLOGIE EDILIZIE Sono consentite tipologie edilizie: A schiera, binate o isolate nel lotto. E' permessa la realizzazione di locali accessori con corpi di fabbrica separati rispetto all'edificio principale, o comunque articolati nel lotto. Il collegamento tra i vari corpi di fabbrica dovrà essere garantito tramite cortili pavimentati o asfaltati, camminamenti anche coperti purché ad aria passante e realizzati con strutture mobili. Le aree prospicienti le strade, nonché quelle visibili dalle stesse, dovranno essere sistemate a verde, l'area destinata a parcheggi dovrà essere adeguatamente pavimentata e tutta l'area dovrà essere sistemata decorosamente. E' consentita la realizzazione di capannoni prefabbricati con struttura portante in acciaio o muratura e tamponature esterne in pannelli prefabbricati. Le finiture dovranno, in ogni caso, conferire al capannone un aspetto decoroso; è obbligatoria la tinteggiatura dei prospetti con colori da concordare con il responsabile del procedimento, così come la soluzione architettonica di tutti i corpi di fabbrica inseriti nel lotto. La copertura è realizzabile a terrazza o a tetto con falde inclinate. RECINZIONI Tutte le aree dovranno essere recintate; le parti prospicienti la viabilità dovranno avere una recinzione del tipo a vista, realizzata nella parte inferiore, di altezza compresa tra metri 1.00 e metri 1.50, in muratura adeguatamente intonacata e verniciata e parte superiore in ferro verniciato o materiale simile, il tutto per un'altezza complessiva compresa tra metri 2,50 e metri 3,00. Le recinzioni tra lotti confinanti potranno essere cieche in muratura intonacata e verniciata oppure, previo accordo tra i confinanti, del tipo a vista uguale alla recinzione del fronte strada di altezza in ogni caso compresa tra metri 2,50 e metri 3,00. ATTIVITA' COMPATIBILI Sono insediabili tutte le attività salvo quelle insalubri (Testo Unico Leggi Sanitarie) nonché moleste o inquinanti che prevedono nel processo produttivo lavorazioni all'aperto quali (a titolo d'esempio): Centrali per la produzione di calcestruzzo; Cumulo di materiali provenienti da cave (pietrame, sabbia, etc.) anche per successive lavorazioni (frantumazione, lavaggio, etc.) Marmerie con lavorazione all'aperto con produzione di polveri e rumori all'aperto, è invece consentito lo stoccaggio dei prodotti sia di lavorazione sia finiti; Segherie con lavorazione all'aperto con produzione di polveri e rumori all'aperto, è invece consentito lo stoccaggio dei prodotti sia di lavorazione sia finiti.

Prezzo base d'asta: € 177.600,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Trav. Via Fiume
Area edificabile di mq 4790 sita nella zona urbanistica G.A.3 - Via Fiume destinata a attrezzature polifunzionali - servizi turistici. L'area recintata in precedenza ospitano un impianto per il confezionamento e vendita di calcestruzzi. A seguito di ordinanza di demolizione gli impianti sono stati demoliti. Rimangono nell'area delle tettoie, delle vasche e dei rilevati oltre che dei residui da conferire a discarica autorizzata.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 34, Qualità Seminativo - Fg. 55, Part. 35, Qualità FU D ACCERT
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno distinto in catasto al foglio 55 con i mappali 34 e 35, ricade in zona omogenea G "servizi generali"- sottozona G.A.3 - "Via Fiume, attrezzature polifunzionali - servizi turistici"; Che i terreni di cui sopra vigono le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale approvato dalla G. R. con deliberazione n° 36/7 del 05.09.2006; Tale zona è regolata dalle prescrizioni contenute negli allegati estratti (artt. 4 - 5 e 22) delle Norme di attuazione del vigente piano, regolarmente conformatati; Sottozona "G.A. - Attrezzature polifunzionali, pubbliche e private". Si tratta delle aree con la doppia caratteristica di essere: * già classificate "G3" nel precedente P. di F. * già dotate delle urbanizzazioni primarie di base. A tali sottozone, in regime di Piano Attuativo di iniziativa pubblica si applicano i seguenti parametri urbanistici: * indice territoriale di utilizzazione privata: 1.10 mc/mq * indice territoriale di utilizzazione pubblica: 0,40 mc/mq * quota di cessioni sul totale della superficie interessata: 25% a destinazione "G" pubblica o "S" standard ad uso pubblico, a gestione e proprietà privata: 80 mq/100 mq di Sup. lorda direzionale * rapporto di copertura massimo: 20% Il

31 / 37
31 di 37

posizionamento degli ambiti per verdi e servizi pubblici o di uso pubblico nelle planimetrie di Zonizzazione costituisce localizzazione preferenziale per la definizione di tali ambiti all'interno dei Piani Attuativi La Sottozona specifica, è la G.A.3 - Via Fiume, attrezzature polifunzionali - servizi turistici. DESTINAZIONI PREVISTE:--ATTREZZATURE RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO--SERVIZI PER IL TERZIARIO TURISTICO-- ATTREZZATURE CULTURALI E PER LO SPETTACOLO--ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE DI SCALA URBANA--PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO--UFFICI E STUDI PROFESSIONALI--PUBBLICI ESERCIZI Per la realizzazione diretta da parte del soggetto privato di tutta o parte della quota pubblica di attrezzature, previste nella quota del 25% di cessione, è consentita la modifica di destinazione d'uso in residenza sino ad un limite massimo del 20% sul totale della volumetria privata prevista, nella misura di 12 mc di cambio di destinazione d'uso in residenza contro 1 mc di servizio pubblico realizzato. Per le residenze realizzate il Piano attuativo dovrà prevedere cessioni nella misura di 24 mq/150 mc. Ulteriori condizioni di ambito: * incidenza massima delle volumetrie alberghiere: 1/3 delle volumetrie totali di Sottozona * concentrazione dei volumi sulla fascia verso la SS.554 e costituzione di una fascia di aree a verde lungo la Via Fiume in continuità con l'analoga fascia delle Zone C, per una profondità di almeno 50m. Altezza massima: 12,50 m

Prezzo base d'asta: € 365.163,90

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Villasor (SU) - S.S. 196 DIR

Terreno sito nella Zona Agricola E del Comune di Villasor, S.S. 196 Dir, Località Biu Scraconi, in precedenza utilizzato per il confezionamento e vendita di calcestruzzi. Sull'area sono presenti dei fabbricati ad uso Ufficio, una tettoia non in possesso di titolo abilitativo, da demolire. Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 229, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 78, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 79, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 80, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile si trova all'interno della zona urbanistica E del Comune di Villasor destinata a attività Agricole-Pastorali Le zone omogenee "E" (agricole-pastorali) sono costituite dalle parti di territorio destinate ad uso agricolo ed agro-pastorale, ivi compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti ad essi connessi e per la valorizzazione dei prodotti di tali attività. La trasformazione urbanistica ed edilizia in queste zone potrà avvenire tramite concessione singola diretta per l'esecuzione delle opere relative, ai sensi della L. 28 gennaio 1977, n. 10 e del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U. Per gli interventi in queste zone dovranno essere recepite le indicazioni contenute nei Piani di Sviluppo Socio-Economico adottati dagli Organismi Comprensoriali, ai sensi della L. R. 1 agosto 1975, n. 33 e successive modificazioni; nei Piani zonali di Valorizzazione e nei piani di sviluppo aziendali e interaziendali di iniziativa privata, ai sensi della L. R. 6 settembre 1976, n. 44 e successive modificazioni. In assenza di tali strumenti, al fine di mantenere e migliorare le caratteristiche dimensionali delle aziende contadine, è fatto divieto di frazionare i fondi agricoli per scopi residenziali e sono altresì ammesse nuove costruzioni residenziali solamente quando queste siano funzionali alla conduzione agricola del fondo stesso. Le richieste di concessione dovranno inoltre contenere gli elementi atti a dimostrare la possibilità di accesso al fondo, mediante strada di penetrazione agraria di larghezza non inferiore a m. 4,00, direttamente collegata con la viabilità pubblica del territorio. Gli interventi ammessi sono i seguenti: In ogni caso quelli necessari per la trasformazione ed il miglioramento delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse, ivi comprese le residenze quando siano funzionali per la conduzione dei fondi. I punti di ristoro e le attrezzature di carattere particolare (quali bar, ristoranti, tavole calde, con eventualmente strutture sportive, ricreative e ricettive fino ad un massimo di 20 posti letto, quando queste, per loro natura, non possono essere localizzate in altre zone omogenee) Impianti tecnologici di interesse pubblico, quali: cabine ENEL, centraline telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili. Per quanto riguarda: Densità edilizia: nell'edificazione di tali zone dovranno essere rispettati i seguenti limiti: indice fondiario massimo di 0,01 mc/mq per le

32 / 37
32 di 37

residenze, punti di ristoro ed attrezzature di carattere particolare, previa predisposizione di Piano di Recupero di ristrutturazione urbanistica e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500; Indice fondiario massimo di 0,03 mc/mq per impianti tecnologici di interesse pubblico, con la possibilità di aumento di detto limite fino ad un massimo di 1,00 mc/mq previa specifica deliberazione del Consiglio Comunale; Indice fondiario massimo di 0,20 mc/mq per le opere direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale; detto limite potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, previa apposita deliberazione del Consiglio Comunale, e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500. Per interventi con indici superiori a quelli di cui sopra, o, comunque, nei seguenti casi: Volumi superiori a mc 3.000; Numero di addetti superiore a 20 unità; Numero di capi bovini (o equivalente di altra specie) superiore alle 100 unità. Il rilascio della concessione è subordinato oltre a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale agli EE.LL., Finanze e Urbanistica, sentita la Commissione Urbanistica Regionale. Limiti di altezza: l'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni: per le residenze, altezza massima di m. 7,00 e numero di piani pari a 2; per i punti di ristoro ed attrezzature destinate al tempo libero e alla ricreazione, altezza massima di m. 7,00 e numero di piani pari a 2; per impianti tecnologici di interesse pubblico l'altezza massima di m. 7,00; saranno consentite altezze maggiori se giustificate da necessità specifiche e dimostrate di funzionamento degli impianti stessi e, comunque, previa deliberazione del Consiglio Comunale; per le opere di direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, altezza massima di m. 7,00; saranno consentite altezze maggiori se giustificate da specifiche e dimostrate esigenze aziendali e, comunque, previa deliberazione del Consiglio Comunale. Distacchi: per ogni intervento edificatorio dovrà essere assicurato il rispetto delle norme di cui al D. I. 1 aprile 1968, n. 1404, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, secondo il disposto dell'art. 5 del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20 settembre 1983 n. 2266/U e successive modificazioni. Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti distacchi: Tra corpi di fabbrica prospettanti, anche di uno stesso fabbricato, dovrà essere assicurata una distanza pari all'altezza dell'edificio più alto; Dai confini aziendali dovrà essere assicurata una distanza pari allo 0,50 dell'altezza dell'edificio e, comunque, non inferiore a mm. 10,00; Dal ciglio delle strade di penetrazione agraria e da quelle non menzionate dal D. I. 1 aprile 1968, n. 1404, ad eccezione di quelle interne all'area di pertinenza aziendale, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 14,00; Tra edifici residenziali e locali strumentali, adibiti al ricovero degli animali, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 10,00; Quando il confine è costituito da una strada le distanze delle costruzioni dal confine non devono essere inferiori a m. 10,00, o a quanto stabilito dal D. M. del 01.04.1968, n. 1404, qualora le strade siano comunali, provinciali o statali. Tipi edilizi: i fabbricati dovranno sorgere isolati nel fondo aziendale. Recinzioni: le nuove recinzioni saranno consentite esclusivamente del tipo "a vista". Sarà consentita la manutenzione, la demolizione e ricostruzione di recinzioni a parete piena esistenti Nel caso in cui le recinzioni, come pure eventuali alberature o insegne pubblicitarie o onomastiche si trovino nella diretta pertinenza di curve, incroci, biforcazioni e diramazioni stradali, i distacchi minimi dal ciglio stradale potranno essere aumentati e regolati a norma del R. D. 8 settembre 1933, n. 1740 e successive modificazioni.

Prezzo base d'asta: € 6.925,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 137/2019 - PRECONFEZIONAMENTO CALCESTRUZZO S.R.L.



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 177.600,00

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Monastir (SU) - STRADA STATALE 131 CARLO FELICE n. KM 22, edificio 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 476, Categoria D7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 479, Qualità Ente Urbano	Superficie	4940,00 mq
Stato conservativo:	L'area ospita attualmente i ruderi dell'attività di confezionamento calcestruzzi esercitata in precedenza. La baracca prefabbricata in legno, utilizzata come uffici oggi è pessimo stato conservativo, infestata da tarli e termiti. Sono presenti gli impianti inutilizzabili e da demolire costituiti da silos, e attrezzature di acciaio, oltre a rilevati in cemento.		
Descrizione:	Terreno sito nel Comune di Monastir, Lottizzazione Sant'Angelo confinante con la S.S. 131 KM 22, recintato, con accesso diretto dalla strada che collega la zona industriale con la S.S. 128 attraverso il cavalcavia sulla S.S. 131. Il terreno di superficie catastale 4.940,00 mq ospita i reliquati produttivi degli impianti di betonaggio oltre i locali tecnici ed uffici a servizio della stessa. Nello specifico: 1) Locale prefabbricato di materiale ligneo delle dimensioni 8 m x 5 m composto da tre vani, oltre locale bagno; 2) struttura precaria costituita da una muratura su tre lati in blocchi di calcestruzzo vibrato e copertura in cemento-amianto adibito a locale tecnico-officina; 3) locale tecnico con vasca e locale pompe; 4) tettoia metallica delle dimensioni 12 m x 12 m aperta sui 4 lati; 5) impianti di produzione e caricamento del calcestruzzo inutilizzabile. Situata nella zona omogenea D, destinata ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca. Sono ammessi interventi atti all'ampliamento e alla ristrutturazione di impianti esistenti in relazione all'attività produttiva in atto. Nello specifico il terreno è situato nella sottozona DCIA è riservata alle attività legate al commercio e similari, all'industria e similari, all'artigianato e similari; gli interventi si attueranno a seguito di predisposizione di Piano di Lottizzazione o di Piano Particolareggiato. In caso di attività esclusivamente industriale, gli interventi si potranno attuare anche attraverso PIP.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 365.163,90

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Quartu Sant'Elena (CA) - Trav. Via Fiume		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 34, Qualità Seminativo - Fg. 55, Part. 35, Qualità FU D ACCERT	Superficie	4790,00 mq
Descrizione:	Area edificabile di mq 4790 sita nella zona urbanistica G.A.3 - Via Fiume destinata a attrezzature polifunzionali - servizi turistici. L'area recintata in precedenza ospitava un impianto per il confezionamento e vendita di calcestruzzi. A seguito di ordinanza di demolizione gli impianti sono stati demoliti. Rimangono nell'area delle tettoie, delle vasche e dei rilevati oltre che dei residui da conferire a discarica autorizzata.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.925,00

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Villasor (SU) - S.S. 196 DIR		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 229, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 78, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 79, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 80, Qualità Seminativo	Superficie	7570,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno originariamente ad uso seminativo è stato riconvertito a uso industriale per la produzione e vendita di calcestruzzi. Non sono presenti titoli abilitativi. L'impianto non è più in utilizzo, e pertanto inutilizzabile. Sono presenti locali ad uso ufficio, una tettoia a uso ricovero mezzi, cumuli e residui delle lavorazioni da rimuovere e conferire a discarica.		
Descrizione:	Terreno sito nella Zona Agricola E del Comune di Villasor, S.S. 196 Dir, Località Biu Scraconi, in precedenza utilizzato per il confezionamento e vendita di calcestruzzi. Sull'are sono presenti dei fabbricati ad uso Ufficio, una tettoia non in possesso di titolo abilitativo, da demolire.		
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

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A MONASTIR (SU) - STRADA STATALE 131 CARLO FELICE N. KM 22, EDIFICIO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da 175 CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a Cagliari il 19/03/1999
Reg. gen. 8101 - Reg. part. 1261
Quota: 1/1
Importo: € 317.104,54
A favore di BANCA CIS - SOCIETA'PER AZIONI
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 158.552,27
Percentuale interessi: 7,21 %
Rogante:
Data: 19/03/1999
N° repertorio: 147832
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma il 27/11/2019
Reg. gen. 34221 - Reg. part. 5151
Quota: 1/1
Importo: € 472.290,74
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATERISCOSSIONE
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 236.145,37
Data: 27/11/2019
N° repertorio: 3939
N° raccolta: 2519

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Cagliari il 23/06/2014
Reg. gen. 18584 - Reg. part. 14897
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A QUARTU SANT'ELENA (CA) - TRAV. VIA FIUME

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Roma il 27/11/2019
Reg. gen. 34221 - Reg. part. 5151
Quota: 1/1
Importo: € 472.290,74
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATERISCOSSIONE
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 236.145,37
Data: 27/11/2019
N° repertorio: 3939
N° raccolta: 2519



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Cagliari il 23/06/2014
Reg. gen. 18584 - Reg. part. 14897
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLASOR (SU) - S.S. 196 DIR

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma il 27/11/2019
Reg. gen. 34221 - Reg. part. 5151
Quota: 1/1
Importo: € 472.290,74
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATERISCOSSIONE
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 236.145,37
Data: 27/11/2019
N° repertorio: 3939
N° raccolta: 2519

