
TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nonnis Federico Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 493/2001 del R.G.E.

promossa da



contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Precisazioni	3
Provenienze	4
Formalità pregiudizievoli	5
Descrizione, consistenza, dati catastali, titolarità	6
Confini	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	14
Presenza di vincoli artistici, storici, alberghieri etc... ..	14
Determinazione valore immobili	14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 26/06/2023, il sottoscritto Geom. Nonnis Federico Antonio, con studio in Via Liguria, 5 - 09013 - Carbonia (SU), e-mail: federicononnis@gmail.com, PEC: federicoantonio.nonnis@geopec.it, Tel. 3404029252, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento per il quale è stata richiesta la perizia tecnica sono i seguenti:

- **Lotto n° 1** - Piena proprietà di un lotto di terreno edificabile a destinazione industriale/produttiva, della superficie catastale complessiva di 7.145,00 mq, ubicato a Isili (SU) in Località "Perd'e Cuaddu", censito nel Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 11 mappali 62, 63, 151, 192, 218 e 221;
- **Lotto n° 2** - Piena proprietà di un lotto di terreno edificabile a destinazione industriale/produttiva, della superficie catastale complessiva di 5.966,00 mq, ubicato a Isili (SU) in Località "Perd'e Cuaddu", censito nel Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 12 mappali 203 e 211;
- **Lotto n° 3** - Piena proprietà di un lotto di terreno edificabile a destinazione industriale/produttiva, della superficie catastale complessiva di 7.106,00 mq, ubicato a Isili (SU) in Località "Perd'e Cuaddu", censito nel Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 11 mappali 200, 210, 251 e Foglio 12 mappali 29, 204 e 245;
- **Lotto n° 4** - Piena proprietà di un lotto di terreno edificabile a destinazione industriale/produttiva, della superficie catastale complessiva di 13.576,00 mq, con entro stante capannone industriale parzialmente realizzato con struttura prefabbricata, ubicato a Isili (SU) in Località "Perd'e Cuaddu", censito nel Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 11 mappali 136, 179 e 254 e al Foglio 12 mappali 193, 194, 195, 196, 199, 248;

PRECISAZIONI

Il lotto n.1 negli atti dell'esecuzione viene identificato nel catasto terreni del Comune di Isili al foglio 11 mappali 62, 63, 151, 192, 218 e 221. Dalle visure catastali effettuate (vedere allegato 1) tutti i mappali risultano soppressi a seguito di una pratica di aggiornamento catastale "tipo Mappale" del 27/03/2000 n.10098, nelle annotazioni viene indicato che nella soppressione i mappali sono stati uniti con il mappale 400. Il mappale 400 risulta soppresso con un Tipo frazionamento del 24/07/2000 Pratica n.68889 e con la soppressione sono stati originati i mappali 405 e 406. Il mappale 406 è un ente urbano di 40 mq del quale non si trova riscontro al catasto fabbricati, il mappale 405 invece risulta variato da un Tipo Mappale del 06/08/2001 pratica n.108248, modificato con ulteriore pratica del 25/08/2008 n.NU0144470 e poi soppresso con Tipo Mappale del 25/08/2008 pratica n.NU0144470, la soppressione ha generato il mappale 486. Il mappale 486 risulta a sua volta soppresso con variazione del 28/03/2013 pratica n.NU0035100 ed è stato originato il mappale 532. Il mappale 532 è un ente urbano con corrispondenza al catasto fabbricati del Comune di Isili al foglio 11 particella 532 sub.1, 4 e 5. L'intestazione dei subalterni 1 e 4 risulta essere "██████████", mentre quella del subalterno 5 è "██████████" con sede in ██████████".

Dalla visura catastale effettuata per terreni e fabbricati a nome del soggetto [REDACTED] si trova riscontro dei soli terreni che compongono i lotti 2, 3 e 4.

Dalle ispezioni ipocatastali non si è rilevata una cessione delle aree componenti il lotto n.1. Il lotto n.1 risulta inglobato, sia catastalmente sia di fatto, assieme all'area della ditta [REDACTED], l'area risulta completamente recintata e si ha accesso da due cancelli, uno ubicato sul lato est del lotto e uno sul lato ovest. Dalle foto satellitari risalenti ai primi anni 2000 si riscontra che l'area componente il lotto n.1 era già occupata e recintata (vedere foto satellitare allegato 6).

Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere alla proprietà, dallo stato del fabbricato e dell'area in pessimo stato di manutenzione e conservazione sembrerebbe che l'azienda [REDACTED] non sia più attiva da parecchi anni.

Ciò precisato, non avendo riscontro del lotto n.1 si procede con l'analisi dei lotti 2, 3 e 4.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE DELLA PROPRIETÀ

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1995 al 18/12/1995	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Magistris Carlo Mario sede a Iglesias	12/12/1995	55418	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	14/12/1995	9361	6974
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Iglesias	13/12/1995	2062			
Dal 19/12/1995 al 18/01/2024	[REDACTED]	atto di rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Enrico sede a Iglesias	19/12/1995	51642	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	27/12/1995	9639	7189
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Iglesias	20/12/1995	926			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata per quanto riguarda i lotti n.2, 3 e 4, come già precisato non si trova riscontro dei mappali componenti il lotto n.1 .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro aggiornate al 17/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a Conservatoria di Nuoro il 16/01/1996
Reg. gen. 383 - Reg. part. 30
Quota: 1/1
Importo: € 413.165,52
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 206.582,76
Spese: € 206.582,76
Rogante: De Magistris Carlo Mario
Data: 15/01/1996
N° repertorio: 56078
- **Atto di rettifica Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Conservatoria di Nuoro il 02/02/1996
Reg. gen. 737 - Reg. part. 81
Quota: 1/1
Importo: € 413.165,52
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 206.582,76
Spese: € 206.582,76
Rogante: De Magistris Carlo Mario
Data: 15/01/1996
N° repertorio: 56078
- **IPOTECA LEGALE** derivante da 0300 IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a Conservatoria di Nuoro il 11/12/2009
Reg. gen. 14170 - Reg. part. 2574
Quota: 1/1

Importo: € 132.597,94

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 66.298,97

Rogante: EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS. - CAGLIARI

Data: 10/12/2009

N° repertorio: 1404/2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Conservatoria di Nuoro il 12/02/2002
Reg. gen. 2231 - Reg. part. 1937
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE**
Trascritto a Conservatoria di Nuoro il 10/02/2022
Reg. gen. 1251 - Reg. part. 948
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE
ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ISILI (SU) - LOCALITÀ PERD'E CUADDU

Lotto di terreno di superficie catastale pari a 5.966,00 mq ubicato nella zona industriale del Comune di Isili in località Perd'e Cuaddu e interamente ricadente in zona D1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno edificabile	5.966,00 mq	5.966,00 mq	1	5.966,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:				5.966,00 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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
12	203				Seminativo	2	00'44'95	8,13	6,96	
12	211				Seminativo	2	00'14'71	2,66	2,28	

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Cagliari

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

LOTTO N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ISILI (SU) - LOCALITÀ PERD'E CUADDU

Lotto di terreno di superficie catastale pari a 7.106,00 mq ubicato nella zona industriale del Comune di Isili in località Perd'e Cuaddu e interamente ricadente in zona D1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno edificabile	7.106,00 mq	7.106,00 mq	1	7.106,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:				7.106,00 mq

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
12	29				Seminativo	2	00'17'12	3,09	2,65	
12	204				Seminativo	2	00'37'55	6,79	5,82	
12	245				RELIT STRADA		00'01'00			
11	200				Seminativo	3	00'07'92	1,02	0,82	
11	210				Seminativo	3	00'06'47	0,84	0,67	
11	251				RELIT STRADA		00'01'00			

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Cagliari

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

- [REDACTED] Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

LOTTO N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ISILI (SU) - LOCALITÀ PERD'E CUADDU

Lotto di terreno della superficie catastale pari a 13.576,00 mq ubicato nella zona industriale del Comune di Isili in località Perd'e Cuaddu e interamente ricadente in zona D1, all'interno del lotto risulta un capannone industriale parzialmente realizzato con struttura prefabbricata e non più ultimabile per vetustà degli elementi.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno edificabile	13.576,00 mq	13.576,00 mq	1	13.576,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:				13.576,00 mq

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
11	136				Seminativo	2	00'13'87	2,51	2,15	
11	179				Seminativo	2	00'01'43	0,26	0,22	
11	254				RELIT STRADA		00'01'05			
12	193				Seminativo	2	00'21'92	3,96	3,4	
12	195				Seminativo	2	00'31'75	5,74	4,92	
12	248				RELIT STRADA		00'01'04			
12	194				Seminativo	2	00'06'38	1,15	0,99	
12	196				Seminativo	2	00'38'35	6,93	5,94	
12	199				Seminativo	2	00'19'97	3,61	3,09	

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Cagliari

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

CONFINI

Il lotto n.2 confina a nord con un terreno edificato identificato al catasto terreni con il mappale 645 intestato alla società [REDACTED], con sede in [REDACTED] (CA) Codice fiscale [REDACTED], confina a sud con il mappale 205 intestato sempre con la società [REDACTED], con sede in CAGLIARI (CA) Codice fiscale [REDACTED], confina a est con la strada comunale e a ovest con un lotto di terreno identificato con i mappali 28 e 210 intestati alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (CA) Codice fiscale [REDACTED].

9 di 16

Il lotto n. 3 confina a nord con il lotto di terreno identificato con il mappale 28 intestato alla società [REDACTED], confina a est con i mappali 200 e 205 intestati alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], confina a sud con il mappale 201 intestato alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (CA) Codice fiscale [REDACTED] e confina a est con la strada privata.

Il lotto n.4 confina a nord con un terreno edificato identificato al catasto terreni con i mappali 376 e 347 intestati alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], confina sempre a nord con un altro terreno identificato con il mappale 197 intestato alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], confina a est con la strada comunale, confina a ovest con la strada privata e a sud con il mappale 333 intestato alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (CA) Codice fiscale [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

I lotti di terreno, come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica che si presenta in allegato, ricade interamente in zona D1:

STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Art.7 zona D

La zona D viene distinta in due sottozone: D1 e D2.

La sottozona D1 rientra nell'ambito del Piano Industriale della Sardegna Centrale e per essa si recepiscono integralmente le indicazioni di tale piano.

STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. EX CONSORZIO A.S.I. SARDEGNA CENTRALE

TITOLO 2°- Zonizzazione e norme specifiche di zona.

ART. 9 - AZZONAMENTO DELL'AREA DEL PIANO

9.1 - Il Piano regolatore generale dell'Area di sviluppo industriale della Sardegna centrale definisce le seguenti zone omogenee:

- * ZONA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
- * ZONA PER SERVIZI, ATTREZZATURE CONSORTILI E VERDE ATTREZZATO
- * ZONA VERDE CONSORTILE DI RISPETTO
- * FASCE DI RISPETTO E PER INFRASTRUTTURE
- * ZONA VERDE AGRICOLO DI RISPETTO
- * ZONE SPECIALI

ART. 10 - ZONA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI



10.1 - Nelle zone destinate agli insediamenti produttivi possono realizzarsi stabilimenti e impianti della:

* GRANDE INDUSTRIA

* PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA

* IMPRESA ARTIGIANA DI PRODUZIONE

10.2 - I progetti di edificazione nelle zone destinate agli insediamenti produttivi, con esclusione di quelle già pianificate o urbanizzate, sono ammessi solo dopo la predisposizione di un piano attuativo (Piano di Lottizzazione) secondo le modalità previste nell'art. 8. Nella definizione dei Piani di Lottizzazione, bisogna riservare le aree di cui all'art. 17 della legge 765/67 da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, nella misura del 10 % dell'intera superficie considerata. Tali aree possono anche essere reperite nelle zone destinate a "Servizi, attrezzature consortili e verde attrezzato", "Verde consortile

di rispetto" e "Fasce di rispetto e per infrastrutture".

10.3 - Sono consentite solo quelle costruzioni attinenti alla destinazione della zona. Esse non potranno comprendere locali d'abitazione se non per custodi e per il personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la presenza continua in stabilimento. Le attrezzature per la commercializzazione e per il deposito delle merci e dei prodotti sono consentite soltanto se collegate ad impianti di produzione industriale vera e propria.

10.4 - Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 50%.

10.5 - Nel lotto assegnato dal Consorzio in proprietà, affitto o concessione, il complesso industriale dovrà sorgere isolato, con distacchi dei fabbricati o degli impianti di qualsiasi tipo dai confini del lotto stesso non inferiori all'altezza massima della facciata del fabbricato che su di esso prospetta e, in ogni caso, non inferiore a mt. 8,00. Il distacco dalla recinzione del confine su strada non deve essere inferiore a mt. 10,00. Le costruzioni in aderenza sono consentite solo se concepite in un unico sistema insediativo che, in ogni caso, garantisca la rispondenza alle prescrizioni urbanistiche contenute nelle presenti norme e alle norme di igiene e di sicurezza vigenti.

10.6 - Nel caso in cui i complessi industriali sorgano in adiacenza di strade statali, provinciali o comunali, dovranno osservarsi anche le prescrizioni di cui all'art. 19 della legge n° 765/67 (distanze delle costruzioni dal ciglio stradale) e del D.P.R. 495/1992 (Regolamento di attuazione del nuovo codice della strada) e successive integrazioni e modificazioni.

10.7 - Gli ingressi ai lotti dovranno essere realizzati in modo tale che qualora i cancelli fossero chiusi, sia consentita la sosta dell'automezzo in attesa senza interessare la viabilità esterna.

10.8 - Sui confini dei lotti sono ammessi soltanto quei manufatti eventualmente necessari per i collegamenti con altri cicli di produzione, quelli necessari al controllo degli accessi o che per legge devono essere situati in corrispondenza delle recinzioni, nonché le cabine elettriche secondo le esigenze dell'ENEL. La costruzione di altri locali accessori quali tettoie aperte per il parcheggio, depositi e similari è consentita solo sui confini privati dei lotti e non sulla recinzione del fronte strada purché la superficie occupata sia inferiore al 20 % di quella dello stabilimento industriale e l'altezza non superi i mt. 3,50. Nella piantumazione degli alberi, la distanza dell'asse del tronco dalla recinzione non deve essere minore di mt. 3,00.

10.9 - All'interno della recinzione devono essere lasciate libere aree di disimpegno commisurate alla massima attività ed estensione dell'azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi, anche pesanti, che sono

interessati all'attività del complesso industriale, nonché al loro stazionamento per operazioni di carico e scarico. All'interno del lotto dovranno essere previste aree per parcheggi privati degli automezzi del personale nella misura di mq. 10 per ogni addetto più mq. 1 per ogni 7 mq di superfici lorde di pavimento destinate a lavorazioni e uffici.

10.10- L'indice di sfruttamento edilizio non deve essere superiore a 0,7 mq/mq, intendendosi tale rapporto ottenuto fra la superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata sui diversi piani utili, comprendente l'ingombro di ogni elemento costruttivo verticale, anche perimetrale e l'intera superficie del lotto. Nel calcolo dell'indice devono essere compresi tutti i manufatti e locali interrati e seminterrati.

10.11- Non è ammessa la realizzazione di locali aventi altezza netta interna inferiore a mt. 2,70. Nei locali destinati a servizi igienici e a disimpegni è consentita un'altezza netta interna non inferiore a mt. 2,40 per la realizzazione di cavedi per canalizzazioni ed impianti. La minore altezza è ottenibile esclusivamente con controsoffitti non praticabili.

ART. 11 - ZONA PER SERVIZI, ATTREZZATURE CONSORTILI E VERDE ATTREZZATO

11.1 - Sono consentiti le costruzioni e gli impianti attinenti al carattere della zona, aventi funzione di supporto agli Agglomerati industriali, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore dell'Area e delle presenti norme. Nella cartografia del Piano Regolatore dell'Area sono talvolta espressamente specificati e localizzati: Attrezzature consortili; Parco merci e servizi; Trattamento acque e rifiuti; Aree per servizi ambientali; etc.

11.2 - La destinazione delle aree per le quali non è specificata in cartografia una destinazione particolare deve essere stabilita nel progetto o nel Piano di Lottizzazione, redatto secondo le procedure dell'articolo 5 e le prescrizioni del presente articolo. La destinazione d'uso è riservata in queste aree a: uffici del Consorzio; fabbricati commerciali di rappresentanza (banche, assicurazioni, spedizionieri); uffici e servizi pubblici; attività collettive; centri commerciali; strutture ricettive; centro attrezzature sociali e sanitarie (ambulatorio, centri sociali); scalo ferroviario; stazione di servizio; depositi commerciali; spazi pubblici; imprese artigiane di servizio; servizi del tipo specificato al comma precedente.

11.3 - L'edificazione è consentita esclusivamente per le destinazioni specificate ai commi precedenti, risultando quindi escluse le costruzioni per abitazioni, tranne quelle per il personale di custodia e per il personale tecnico addetto ai servizi consortili.

11.4 - In ogni caso si deve intendere che nella zona destinata a "Servizi, Attrezzature consortili e Verde attrezzato" possano essere comprese anche le aree destinate a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi di cui all'art. 17 della legge n° 765/67 che potrebbero risultare dalla pianificazione attuativa della "Zona per gli insediamenti produttivi" e della stessa "Zona per Servizi, Attrezzature consortili e Verde attrezzato".

11.5 - I rapporti massimi di cui all'articolo 17 della legge 6.8.1967, n. 765, sono così determinati: nei nuovi insediamenti con carattere commerciale e direzionale, a 100 metri quadrati di superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata sui diversi piani utili, comprendente l'ingombro di ogni elemento costruttivo verticale anche perimetrale, deve corrispondere la quantità minima di 80 metri quadrati di spazi pubblici o a uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

11.6 - Tutte le costruzioni realizzate in tali zone dovranno essere distanziate di almeno 6,00 dai confini interni. Il distacco dalla recinzione del confine su strada non deve essere inferiore a mt. 6,00. In ogni caso la distanza minima dai confini non potrà essere inferiore all'altezza massima della facciata del fabbricato che su di esso prospetta. Le costruzioni in aderenza sono consentite solo se concepite in un unico sistema insediativo che, in ogni caso, garantisca la rispondenza alle prescrizioni urbanistiche contenute nelle presenti norme e alle norme di igiene e di sicurezza vigenti.

11.7 - Nel caso in cui le costruzioni sorgano in adiacenza di strade statali, provinciali o comunali, dovranno osservarsi anche le prescrizioni di cui all'art. 19 della legge n°765/67 (distanze delle costruzioni dal ciglio stradale) e del D.P.R. 495/1992 (Regolamento di attuazione del nuovo codice della strada) e successive integrazioni e modificazioni.

11.8 - Per i parcheggi privati valgono le disposizioni di cui all'articolo 18 della legge 6. 8.1967, n. 765 (art. 41 sexies della legge n. 1150/1942), così come modificata dall'art. 2 della legge n. 122/89.

11.9 - Nella zona destinata a "Servizi, Attrezzature consortili e Verde attrezzato", il rapporto di copertura è fissato nella misura massima del 40%, con indice di fabbricabilità fondiario di 2,00 mc/mq. L'altezza degli edifici non può superare i 24 metri.

ART. 12 - ZONA VERDE CONSORTILE DI RISPETTO

12.1 - La zona verde consortile di rispetto costituisce per i singoli agglomerati la minima dotazione di aree verdi; in essa sono consentiti solamente impianti per le attività del tempo libero con un indice territoriale massimo non superiore a 0,01 mc/mq.

12.2 - Le aree comprese in questa zona possono essere incluse nella pianificazione attuativa per essere destinate a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi ai sensi dell'articolo 17 della legge 765/67.

ART. 13 - FASCE DI RISPETTO E PER INFRASTRUTTURE

13.1 - Le aree destinate a "Fasce di rispetto e per infrastrutture" dovranno in genere essere sistemate a verde; quelle lungo le strade interne agli Agglomerati possono anche essere destinate a parcheggi. Tali fasce, all'interno degli Agglomerati, possono anche essere incluse nella pianificazione attuativa per essere destinate a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi secondo l'articolo 17 della legge 765/67.

13.2 - La zona di "Fasce di rispetto e per infrastrutture" produce gli effetti di cui al primo comma dell'articolo 19 della legge 6.8.1967, n. 765 e del D.P.R. 495/1992 (Regolamento di attuazione del nuovo codice della strada) e successive integrazioni e modificazioni. Per tutte le aree ricadenti a distanza dal ciglio stradale superiore a quelle indicate al comma 13.4, e relativi sotto-commi, l'indice massimo di fabbricabilità territoriale non può superare il valore di 0,01 mc/mq.

13.3 - La zona di "Fasce di rispetto e per infrastrutture" è costituita da vaste aree di rispetto in prossimità degli Agglomerati industriali, da fasce perimetrali agli Agglomerati, e fasce antistanti a infrastrutture stradali e ferroviarie, acquedotti, elettrodotti e gasdotti esistenti e di progetto, facenti parte delle reti infrastrutturali dell'Area o esterni agli Agglomerati. La posizione e l'ampiezza delle aree e fasce di rispetto è stabilita di norma nella cartografia del Piano Regolatore dell'Area.

13.4 - Le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali e ferroviarie sviluppano, con gli effetti di cui al D.P.R. 16.12.1992 n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" e successive integrazioni e modificazioni, in particolare con gli articoli:

- Art. 26 (art. 16 Cod. Str.) - Fasce di rispetto fuori dai centri abitati;
- Art. 27 (art. 17 Cod. Str.) - Fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati;
- Art. 28 (art. 18 Cod. Str.) - Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

e secondo la classificazione e la definizione delle strade di cui all'art. 2 del D.L. 30.04.1992 n. 285 modificato e integrato dal D.L. 10.09.93 n. 360 e inoltre con gli effetti dell'art. 49 del D.P.R. dell'11.07.80 n. 753, le seguenti profondità minime, misurate a partire dal ciglio della strada o della ferrovia:

1. metri 60,0 per le strade di tipo A - Autostrade;
2. metri 40,0 per le strade di tipo B - Strade extra urbane principali;
3. metri 30,0 per le strade di tipo C - Strade extra urbane secondarie;
4. metri 20,0 per le strade di tipo F - Strade locali ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3, primo comma, n. 52 del Codice;
5. metri 10,0 per le strade vicinali di tipo F;
6. metri 30,0 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ART. 14 - ZONA VERDE AGRICOLO DI RISPETTO

14.1 - La zona "Verde agricolo speciale di rispetto" è una fascia vincolata che il Piano prevede attorno ad ogni Agglomerato, della profondità di 500 mt.

14.2 - Sono consentiti gli insediamenti edilizi per le necessità di conduzione e di sviluppo delle aziende agricole, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Decreto dell'Assessore regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U

REGOLARITÀ EDILIZIA

I lotti n.2 e 3 risultano ineditati mentre all'interno del lotto n.4 è presente un capannone in corso di costruzione composto dal solo basamento, dai pilastri esterni e da una porzione di copertura. La sua costruzione risulta autorizzata dalla Concessione Edilizia n.41 del 13/11/2000.

L'eventuale completamento del fabbricato implica la richiesta di un nuovo titolo edilizio ma si precisa che, visto lo stato attuale del capannone in totale abbandono e ricoperto dalla vegetazione, la porzione di struttura esistente non può essere utilizzata in quanto vetusta e quindi deve essere rimossa.

Il costo per la sua rimozione e conferimento presso discarica autorizzata è stimata in 12.000,00 €.

PRESENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI ETC...

Da quanto è stato possibile accertare sui beni pignorati non sono presenti vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

PRESENZA DI VINCOLI DI CENSO, LIVELLO E USO CIVICO....

Da quanto è stato possibile accertare sui beni pignorati non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI

Il metodo di stima che si intende adottare, quale rappresentativo per la determinazione del più probabile valore dell'immobile, è quello in base ai prezzi di mercato praticati in zone che, per caratteristiche intrinseche e

14 di 16

generali, si possano ritenere simili al bene oggetto di stima. A seguito di un'indagine effettuata presso operatori locali del settore immobiliare è emerso che la zona industriale nella quale sono ubicati i lotti oggetto di stima non trova particolare interesse sul mercato. Nella zona industriale sono presenti alcuni capannoni dismessi o in stato di abbandono, molti lotti sono stati utilizzati per la sola installazione di impianti fotovoltaici e alcuni capannoni sono posti in vendita al prezzo del costo di costruzione. Dalle indagini si è riscontrato che il più probabile valore di mercato sia:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Terreni zona D1	Normale	7	12

Visto lo stato dei luoghi si ritiene di adottare il valore medio di 9€/mq.

VALORE DEL LOTTO N.2

- Terreno edificabile ubicato a Isili (SU) - Località "Perd'e Cuaddu"
Piena proprietà di un lotto di terreno della superficie catastale pari a 5966,00 mq, ubicato nella zona industriale del Comune di Isili in località Perd'e Cuaddu e interamente ricadente in zona D1. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11 Mapp. 203 e 211.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 53.694,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 2 - Terreno edificabile Isili (SU) - Località "Perd'e Cuaddu"	5966,00 mq	9,00 €/mq	€ 53.694,00	100,00	€ 53.694,00
Valore di stima:					€ 53.694,00

VALORE DEL LOTTO N.3

- Terreno edificabile ubicato a Isili (SU) - Località Perd'e Cuaddu
Lotto di terreno di superficie catastale pari a 7106,00 mq ubicato nella zona industriale del Comune di Isili in località Perd'e Cuaddu e interamente ricadente in zona D1. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12 Mapp. 29, 204 e 245, Fg. 11 Mapp. 200, 210 e 251.
Valore di stima del bene: € 63.954,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 3 - Terreno edificabile Isili (SU) - Località Perd'e Cuaddu	7106,00 mq	9,00 €/mq	€ 63.954,00	100,00	€ 63.954,00
Valore di stima:					€ 63.954,00

VALORE DEL LOTTO N.4

- Terreno edificabile ubicato a Isili (SU) - Località Perd'e Cuaddu
Lotto di terreno della superficie catastale pari a 13.576,00 mq ubicato nella zona industriale del Comune di Isili in località Perd'e Cuaddu e interamente ricadente in zona D1. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11 Mapp. 136, 179, 254, Fg. 12 Mapp. 193, 195, 248, 194, 196 e 199. Valore di stima del bene: € 110.184,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno edificabile Isili (SU) - Località Perd'e Cuaddu	13.576,00 mq	9,00 €/mq	€ 122.184,00	100,00	€ 122.184,00
Spese per la rimozione della struttura esistente					- € 12.000,00
Valore di stima:					€ 110.184,00

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

Carbonia, li 16/01/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Nonnis Federico Antonio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it