

TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Trincas Anna Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 230/2016 del R.G.E.

promossa da

BANCO DI SARDEGNA S.p.a.

contro

XXXXX



1 di 66

Firmato Da: TRINCAS ANNA MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e2c5d



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Precisazioni	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	10
Descrizione	12
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Dati Catastali	14
Cronistoria Dati Catastali	16
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Composizione lotto.....	21
Titolarità.....	21
Stato di occupazione.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Patti.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Lotto 2.....	24
Precisazioni	25
Provenienze Ventennali	25
Formalità pregiudizievoli.....	27
Descrizione	29
Confini.....	30
Consistenza.....	30
Stato conservativo	31
Parti Comuni.....	31
Dati Catastali	31
Cronistoria Dati Catastali	32
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35



Composizione lotto.....	37
Titolarità.....	38
Stato di occupazione.....	38
Patti.....	38
Servitù, censo, livello, usi civici.....	38
Lotto 3.....	39
Precisazioni.....	40
Provenienze Ventennali.....	40
Formalità pregiudizievoli.....	41
Descrizione.....	43
Confini.....	44
Consistenza.....	44
Stato conservativo.....	46
Dati Catastali.....	46
Cronistoria Dati Catastali.....	48
Normativa urbanistica.....	56
Regolarità edilizia.....	56
Composizione lotto.....	56
Titolarità.....	57
Stato di occupazione.....	57
Vincoli od oneri condominiali.....	57
Patti.....	58
Servitù, censo, livello, usi civici.....	58
Stima / Formazione lotti.....	59
Lotto 1.....	59
Lotto 2.....	60
Lotto 3.....	61
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 230/2016 del R.G.E.....	64
Lotto 1.....	64
Lotto 2.....	65
Lotto 3.....	66



INCARICO

All'udienza del 24.11.2022, il sottoscritto Ing. Trincas Anna Maria, con studio in Via San Eufisio, 37 - 09124 - Cagliari (CA), email amtrincas@yahoo.it, PEC annamaria.trincas@ingpec.eu, Tel. 070 653 497, Fax 070 660 704, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02.12.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Villacidro (SU) - Via Nazionale NN. 49 - 51
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Villacidro (SU) - Via Nazionale N. 53
- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Villacidro (SU) - Strada Consortile A
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Villacidro (SU) - Località Cannamenda
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Villacidro (SU) - Località Cannamenda
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Villacidro (SU) - Località Cannamenda
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Villacidro (SU) - Località Cannamenda
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Villacidro (SU) - Località Cannamenda
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Villacidro (SU) - Località Cannamenda
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Villacidro (SU) - Località Cannamenda
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Villacidro (SU) - Località Cannamenda



ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5.1P.66



Firmato Da: TRINCAS ANNA MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e2c5d

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE NN. 49 - 51

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE N. 53

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Al momento del pignoramento vi è la corrispondenza tra l'esecutato e il soggetto titolare del diritto reale del bene pignorato

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE NN. 49 - 51

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/1965 al 01/04/1986	XXXXX	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Pasolini	11/07/1965	18.506	13.733
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	14/07/1965	10.130	8.590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/04/1986 al 08/02/2007	XXXXX	COSTITUZIONE 01.04.1986 per AMPLIAMENTO del 01.04.1986 in atti dal 07.06.1990 FUSIONE (n. 19C1/1986) del Fg. F/2 Mappale 2228 Sub 1 e Sub 2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2007 al 09/05/2007	XXXXX	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paola Ghiglieri	08/02/2007	20.771	7.055



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	20/02/2007	7.180	4.913
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2007 al 30/04/2023		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paola Ghiglieri	09/05/2007	21.048	7.244
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	11/05/2007	19.119	12.635
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Fabrizio Fadda Notaio in Cagliari, relative all'immobile oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Villacidro in Via Nazionale n. 49 -51, distinto al N.C.E.U. al Fg. 2, Mapp. 2228, Sub 4, riporta quanto segue:

- Atto di Compravendita a rogito Notaio Ugo Pasolini in data 11.07.1965, Rep. n. 18.506, Racc. n. 13.733, trascritto nei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cagliari in data 14.07.1965 ai NN. 10.130 del Reg. Gen. e 8.590 del Reg. Part.

Il Sig. XXXXX vende al Sig. XXXXX l'Area sita in Villacidro in via Nazionale distinta al Fg. F/2, Mapp. 1788 di are 3,10.

- Costituzione del 01.04.1986 1986 per AMPLIAMENTO del 01.04.1986 in atti dal 07.06.1990 FUSIONE (n. 19C1/1986) del Fg. F/2 Mappale 2228 Sub 1 e Sub 2.
- Atto di Donazione a rogito Notaio Paola Ghiglieri in data 08.02.2007, Rep. n. 20.771, Racc. n. 7.055, trascritto nei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cagliari in data 20.02.2007 ai NN. 7.180 del Reg. Gen. 4.913 del Reg. Part.



Il Sig. XXXXX, proprietario per la quota di 1/1 dona al XXXXX, il Negozio (bene personale) sito nel Comune di Villacidro in Via Nazionale n. 49 - 51 al piano terra, distinto al N.C.E.U. al Fg. F/2, Mapp. 2228, Sub 4, mq63 - Donazione accettata.

- Atto di Compravendita a rogito Notaio Paola Ghiglieri in data 09.05.2007, Rep. n. 21.048, Racc. n. 7.244, trascritto nei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cagliari in data 11.05.2007 ai NN. 19.119 del Reg. Gen. 12.635 del Reg. Part.

Il Sig. XXXXX, proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni vende alla XXXXX - Villacidro il Negozio sito nel Comune di Villacidro in Via Nazionale n. 49 - 51 al piano terra, distinto al N.C.E.U. al Fg. F/2, Mapp. 2228, Sub 4, mq 63.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE N. 53

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/1965 al 01/04/1986	XXXXXX	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Pasolini	11/07/1965	18.506	13.733
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	14/07/1965	10.130	8.590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/04/1986 al 08/02/2007	XXXXXX	COSTITUZIONE n. 21/C.1.1/1986 del 01.04.1986 Pratica n. CA0395076 in atti dal 25.10.2004 (fusione unità distinte al Fg. F/2, mapp. 2228 sub 1 e sub 2)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2007 al 09/05/2007	XXXXXX	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paola Ghiglieri	08/02/2007	20.771	7.055
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	20/02/2007	7.180	4.913
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2007 al 30/04/2023	XXXXX	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paola Ghiglieri	09/05/2007	21.048	7.244
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	11/05/2007	19.119	12.635
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Fabrizio Fadda Notaio in Cagliari, relative all'immobile oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Villacidro in Via Nazionale n. 53, distinto al N.C.E.U. al Fg. 2, Mapp. 2228, Sub 5, riporta quanto segue:

- Atto di Compravendita a rogito Notaio Ugo Pasolini in data 11.07.1965, Rep. n. 18.506, Racc. n. 13.733, trascritto nei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cagliari in data 14.07.1965 ai NN. 10.130 del Reg. Gen. e 8.590 del Reg. Part.

Il Sig. XXXXX vende al Sig. XXXXX l'Area sita in Villacidro in via Nazionale distinta al Fg. F/2, Mapp. 1788 di are 3,10.

- Costituzione n. 21/C1.1/1986 del 01.04.1986 Pratica n. CA0395076 in atti dal 25.10.2004 (fusione unità distinte al Fg. F/2, mapp. 2228, sub 1 e sub 2).
- Atto di Donazione a rogito Notaio Paola Ghiglieri in data 08.02.2007, Rep. n. 20.771, Racc. n. 7.055, trascritto nei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cagliari in data 20.02.2007 ai NN. 7.180 del Reg. Gen. 4.913 e del Reg. Part.

Il Sig. XXXXX, proprietario per la quota di 1/1 dona al Sig. XXXXX, il Laboratorio Artigiano (bene personale) sito



nel Comune di Villacidro in Via Nazionale n. 53 al piano terra con annesso cortile e passo carraio, distinto al N.C.E.U. al Fg. F/2, Mapp. 2228, Sub 5, mq 58. Il cortile e il passo carraio risultano gravati da servitù di passaggio pedonale e carrabile a vantaggio del Fg. F/2, Mapp. 2228, Sub 3 che rimane di proprietà del donante - Donazione accettata.

- Atto di Compravendita a rogito Notaio Paola Ghiglieri in data 09.05.2007, Rep. n. 21.048, Racc. n. 7.244, trascritto nei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cagliari in data 11.05.2007 ai NN. 19.119 del Reg. Gen. 12.635 del Reg. Part.

Il Sig. XXXXX, proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni vende alla XXXXX. - Villacidro il Laboratorio Artigiano sito nel Comune di Villacidro in Via Nazionale n. 53 al piano terra, distinto al N.C.E.U. al Fg. F/2, Mapp. 2228, Sub 5, mq 58.

Si allega copia dell'atto di compravendita dei **BENI N° 1 - N° 2** (Allegato n. 15).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE NN. 49 - 51

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE N. 53

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia del mutuo
Iscritto a Cagliari il 11/05/2007
Reg. gen. 19.120 - Reg. part. 3.466
Importo: € 500.000,00
A favore di Intesa San Paolo S.p.A. Torino
Contro XXXXX Formalità a carico della
procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 25/01/2013
Reg. gen. 2.288 - Reg. part. 158
Quota: 100/100
Importo: € 300.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO SARDO S.P.A.
Contro XXXXX **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 25/01/2013
Reg. gen. 2.289 - Reg. part. 159
Quota: 100/100
Importo: € 350.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO SARDO S.P.A.
Contro XXXXX **Ipoteca legale - esattoriale** derivante da Garanzia capitale
Iscritto a Cagliari il 24/02/2015
Reg. gen. 5.429 - Reg. part. 506
Quota: 100/100
Importo: € 2.099.992,54
A favore di Equitalia Centro S.p.A.
Contro XXXXX

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Cagliari il 10/06/2016
Reg. gen. 15.846 - Reg. part. 12.023
Quota: 100/100

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



A favore di BANCO DI SARDEGNA S.p.a.
Contro XXXXX Oneri di cancellazione

Il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Fabrizio Fadda Notaio in Cagliari, relative agli immobili oggetto di pignoramento:

- Locale Commerciale, sito nel Comune di Villacidro, in Via Nazionale n. 49 - 51 composto da locale rivendita, retrobottega, magazzino, N.C.E.U. Fg. F/2, Mapp. 2228, Sub 4, mq 63, Piano Terra;

- Laboratorio Artigiano, sito nel Comune di Villacidro, in Via Nazionale n. 53 composto da un vano, ripostiglio, bagno, cella frigorifera e locale caldaia con annesso passo carraio e tratto di cortile pertinenziale N.C.E.U. Fg. F/2, Mapp. 2228, Sub 5, mq 58, Piano Terra riporta quanto segue:

In data 09.05.2007, Rep. n. 21.049/7.245: Ipoteca Volontaria di € 500.000,00 a garanzia del mutuo di € 250.000,00 estinguibile in anni 15, rogito Notaio Paola Ghiglieri, iscritta a Cagliari l'11.05.2007 ai nn. 19.120 del Reg. Gen. e 3.466 del Reg. Part. - Ipoteca a favore di INTESA SAN PAOLO S.p.A - Torino contro XXXXX gravante sui Fabbricati:

- Locale Commerciale, sito nel Comune di Villacidro, in Via Nazionale n. 49 - 51 N.C.E.U. Fg. F/2, Mapp. 2228, Sub 4, mq 63, Piano Terra;

- Laboratorio Artigiano, sito nel Comune di Villacidro, in Via Nazionale n. 53 N.C.E.U. Fg. F/2, Mapp. 2228, Sub 5, mq 58, Piano Terra.

In data 16.01.2013, Rep. n. 273/2013: Ipoteca Giudiziale di € 300.000,00 a garanzia del credito di € 278.202,85 iscritta a Cagliari il 25.01.2013 ai nn. 2.288 del Reg. Gen. e 158 del Reg. Part. - Ipoteca a favore di BANCA DI CREDITO SARDO S.p.A - Cagliari contro XXXXX gravante sui Fabbricati di proprietà della XXXXX

Locale Commerciale, sito nel Comune di Villacidro, in Via Nazionale n. 49 - 51 N.C.E.U. Fg. F/2, Mapp. 2228, Sub 4, mq 63, Piano Terra;

- Laboratorio Artigiano, sito nel Comune di Villacidro, in Via Nazionale n. 53 N.C.E.U. Fg. F/2, Mapp. 2228, Sub 5, mq 58, Piano Terra.

In data 16.01.2013, Rep. n. 274/2013: Ipoteca Giudiziale di € 350.000,00 a garanzia del credito di € 296.956,33 iscritta a Cagliari il 25.01.2013 ai nn. 2.289 del Reg. Gen. e 159 del Reg. Part. - Ipoteca a favore della BANCA di CREDITO SARDO S.p.A. - Cagliari contro XXXXX gravante sui Fabbricati di proprietà della XXXXX

Locale Commerciale, sito nel Comune di Villacidro, in Via Nazionale n. 49 - 51 N.C.E.U. Fg. F/2, Mapp. 2228, Sub 4, mq 63, Piano Terra;

11 di 66



- Laboratorio Artigiano, sito nel Comune di Villacidro, in Via Nazionale n. 53 N.C.E.U. Fg. F/2, Mapp. 2228, Sub 5, mq 58, Piano Primo.

In data 19.02.2015, Rep. n. 1.904/2515: Ipoteca Legale - Esattoriale di € 2.099.992,54 a garanzia del capitale di € 1.049.006,27 iscritta a Cagliari il 24.02.2015 ai nn. 5.429 del Reg. Gen. e 506 del Reg. Part. Ipoteca a favore di EQUITALIA CENTRO S.p.A contro XXXXX gravante sui Fabbricati;

- Locale Commerciale, sito nel Comune di Villacidro, in Via Nazionale n. 49 - 51 N.C.E.U. Fg. F/2, Mapp. 2228, Sub 4, mq 63;

- Laboratorio Artigiano, sito nel Comune di Villacidro, in Via Nazionale n. 53 N.C.E.U. Fg. F/2, Mapp. 2228, Sub 5, mq 58.

In data 27.05.2016, Rep. 3.126/2016: Verbale Pignoramento Immobili trascritto a Cagliari il 10.06.2016 ai nn. 15.846 del Reg. Gen. e 12.023 del Reg. Part. a favore del BANCO di SARDEGNA S.p.A. - Cagliari contro XXXXX gravante sui Fabbricati;

- Locale Commerciale, sito nel Comune di Villacidro, in Via Nazionale n. 49 - 51 N.C.E.U. Fg. F/2, Mapp. 2228, Sub 4, mq 63;

- Laboratorio Artigiano, sito nel Comune di Villacidro, in Via Nazionale n. 53 N.C.E.U. Fg. F/2, Mapp. 2228, Sub 5, mq 58.

Si specifica che, fatta eccezione per quanto sopra riportato, dal ventennio sino a tutto il 15.05.2023 gli immobili risultano libero da oneri, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE NN. 49 - 51

Si tratta di un locale commerciale per la vendita di prodotti alimentari ubicato al piano terra di un fabbricato a due piani sito nella via Nazionale che costituisce l'asse principale di traffico del centro abitato di Villacidro con la presenza di servizi e attività commerciali di diverso tipo (Allegato n. 1).

L'immobile ha accesso diretto dalla via Nazionale al numero civico 49 ed è costituito da un locale utilizzato per la vendita e da un ambiente retrostante adibito a retrobottega. L'unità immobiliare è direttamente collegata attraverso una porta al Laboratorio distinto al Fg. F/2, Mapp, 2228, sub 5, anch'esso di proprietà della XXXXX, che ha accesso dal cortile con ingresso dalla via Nazionale al numero 53.

Il bene ricade in Zona Omogenea classificata "B - Completamento dell'abitato consolidato" dal P.U.C. vigente nel Comune di Villacidro.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE N. 53

L'immobile è occupato da un laboratorio artigianale ed è ubicato al piano terra con ingresso da un cortile interno che ha accesso dalla via Nazionale al numero civico 53 attraverso un passo carrabile (Allegato n. 1).

E' costituito da un vasto locale ad uso laboratorio per il confezionamento dei prodotti e dai servizi igienici; nel cortile è ubicata una cella frigorifera in muratura attualmente utilizzata come deposito farine. Il laboratorio è collegato da una porta interna al retrobottega del locale commerciale che prospetta sulla via Nazionale, distinto al Fg. F/2, mapp. 2288, sub 4, di proprietà della XXXXX



Fanno parte dell'immobile il cortile e il passo carraio gravati di servitù di passaggio pedonale e carrabile a vantaggio dell'unità immobiliare ubicata al piano primo, distinta al N.C.E.U. al Foglio F/2, Mapp. 2228, Sub 3 di altra proprietà non compresa nell'esecuzione immobiliare.

Il bene ricade in Zona Omogenea classificata "B - Completamento dell'abitato consolidato" dal P.U.C. vigente nel Comune di Villacidro.

CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE NN. 49 - 51

L'immobile confina a Est con la via Nazionale, a Nord e a Ovest con la XXXXX

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE N. 53

L'immobile confina a Est con la via Nazionale e con la XXXXX, a Nord con la proprietà XXXXX a Ovest con la proprietà XXXXX, a Sud con la proprietà XXXXX.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE NN. 49 - 51

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Commerciale	75,65 mq	90,20 mq	1,00	90,20 mq	3,60 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				90,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,20 mq		

L'unità immobiliare ha una superficie calpestabile interna di circa 75,65 mq ed è composta dal locale destinato alla vendita dei prodotti e dal retro bottega.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE N. 53

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio e servizi	62,35 mq	73,50 mq	1,00	73,50 mq	3,60 m	Terra
Deposito Farine	6,15 mq	8,40 mq	1,00	8,40 mq	2,40 m	Terra
Locale Caldaia	3,20 mq	4,30 mq	0,30	1,29 mq	3,60 m	Terra
Cortile	39,35 mq	39,35 mq	0,18	7,08 mq	0,00 m	Terra
Passo Carraio	33,75 mq	33,75 mq	0,18	6,08 mq	3,60 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				96,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,35 mq		



L'unità immobiliare ha una superficie calpestabile interna di circa 62,35 mq ed è composta dal locale destinato al confezionamento dei prodotti alimentari e dai servizi igienici per il personale.

Fanno parte dell'immobile un cortile pavimentato della superficie di circa 39,35 mq al quale si accede dal passo carraio della superficie di circa 33,75 mq anch'esso pavimentato. Dal cortile si accede al deposito farine di circa 6,15 mq e al locale caldaia. Si precisa che la superficie interna della caldaia è stata desunta dagli elaborati perché non è stato possibile accedervi.

I **BENI N° 1 - N° 2** non sono comodamente divisibili in natura.

I due immobili sono adiacenti e comunicanti attraverso una porta, risultano funzionali l'uno rispetto all'altro per l'esercizio dell'attività che in essi si svolge. Entrambi sono di proprietà XXXXX
STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE NN. 49 - 51

Il Locale Commerciale risulta complessivamente in discrete condizioni di conservazione. La zona vendita si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE N. 53

L'immobile risulta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE NN. 49 - 51

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE N. 53

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale. Il cortile e il passo carraio annessi al Locale Laboratorio sono gravati di servitù di passaggio pedonale e carrabile a vantaggio dell'unità immobiliare ubicata al piano primo, distinta al N.C.E.U. Foglio F/2, Mapp. 2228, Sub 3.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE NN. 49 - 51

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
F	2	2228	4		C1	2	63 mq	71	637,72	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
602	2228				ENTE URBANO		310 mq				

Corrispondenza catastale

A seguito di una attenta verifica e al sopralluogo effettuato si è riscontrato che esistono lievi differenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile.

Il retronegozio è costituito da un ambiente unico mentre nella planimetria sono riportati due locali tra loro comunicanti.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE N. 53

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
F	2	2228	5		C3	2	70 mq	83	202,45	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
602	2228				ENTE URBANO		310 mq				

Corrispondenza catastale

A seguito di una attenta verifica e al sopralluogo effettuato si è riscontrato che esistono lievi difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile.

Non esiste il ripostiglio con accesso dal Laboratorio.

Nel cortile è stata realizzata una tettoia con struttura in scatolati di alluminio e copertura in pannelli tipo "coverib".

I **BENI N° 1 - N° 2** sorgono sull'area distinta al N.C.T. al F. 602, Particella 2228.

Il Foglio 602 Mappale 2228 (Allegato n. 3), Ente Urbano di mq 310 deriva dal mappale 1788 soppresso a seguito di Variazione del 17.07.2017 Pratica n. CA0132022 in atti dal 17.07.2017 - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5896.1/2017).

15 di 66



Il Foglio 602 Mappale 1788 (Allegato n. 4), Ente Urbano di mq 310, costituito a seguito di presentazione del TIPO MAPPALE del 16.03.1971 Pratica n. 234111 in atti dal 18.04.2003 (n.288.1/1971), deriva dalla particella 1788 con qualità Seminativo di classe 02, Superficie 310 mq, Reddito dominicale € 0,80, Reddito agrario € 0,48.

I beni risultano inseriti in mappa (Allegato n. 2).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE NN. 49 - 51

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1986 al 01/04/1986	XXXXX	Catasto Fabbricati Sez. F, Fig. 2, Part. 2228, Sub. 4 Piano T
Dal 01/04/1986 al 01/01/1992	XXXXX	Catasto Fabbricati Piano T
Dal 01/01/1992 al 08/02/2007	XXXXX VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO dal 01.01.1992	Catasto Fabbricati Sez. F, Fig. 2, Part. 2228, Sub. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. 63 mq Rendita € 637,72 Piano T
Dal 08/02/2007 al 09/05/2007	XXXXX ATTO del 08.02.2007. Rogante: Ghiglieri Paola Sede Villacidro. DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 4913.1/2007 Reparto PI di Cagliari in atti dal 21.02.2007.	Catasto Fabbricati Cl.2, Cons. 63 mq Rendita € 637,72 Piano T
Dal 09/05/2007 al 09/11/2015	XXXXX	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 2228, Sub. 4
Dal 09/11/2015 al 17/04/2023	XXXXX	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 2228, Sub. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. 63 mq Rendita € 637,72 Piano T Dati di superficie : Totale 71 mq

Il titolare catastale XXXXX corrisponde a quello reale.

Si allegano la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile (Allegati n. 5 - n. 6).



BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE N. 53

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1986 al 25/10/2004	PIRAS LUIGI, nato a Cagliari il 27.06.1942 - Proprietà per 1/1. Costituzione del 01.04.1986 Pratica n. CA0395076 in atti dal 25.10.2004 COSTITUZIONE (n. 21/C1.1/1986)	Catasto Fabbricati Sez. F, Fig. 2, Part. 2228, Sub. 5
Dal 25/10/2004 al 08/02/2007	PIRAS LUIGI, nato a Cagliari il 27.06.1942 - Proprietà 1/1. COSTITUZIONE del 01.04.1986 Pratica n. CA0395076 in atti dal 25.10.2004 COSTITUZIONE (n. 21/C1.1/1986)	Catasto Fabbricati Sez. F, Fig. 2, Part. 2228, Sub. 5 Categoria C3 Cl.2, Cons. 58 mq Rendita € 167,75 Piano T
Dal 08/02/2007 al 09/05/2007	PIRAS TOMASO, nato a San Gavino Monreale (SU) il 04.05.1974 - Proprietà per 1/1 in Regime di Separazione dei Beni. ATTO del 08.02.2007. Rogante: Ghiglieri Paola Villacidro Rep. n. 20771. DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 4913.1/2007 Reparto PI di Cagliari in atti dal 21.02.2007	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 2228, Sub. 5 Categoria C3 Cl.2, Cons. 58 mq Rendita € 167,75 Piano T
Dal 09/05/2007 al 09/11/2015	XXXXXX Proprietà per 1/1. ATTO del 09.05.2007. Rogante: Ghiglieri Paola Sede Villacidro Rep. n. 21048. COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12635.1/2007 Reparto PI di Cagliari in atti dal 14.05.2007	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 2228, Sub. 5 Categoria C3 Cl.2, Cons. 58 mq Rendita € 167,75 Piano T
Dal 09/11/2015 al 23/02/2016	XXXXX - Proprietà 1/1. Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2005. Dati relative alla planimetria: data di presentazione 01.04.1986 prot. N. 21C1	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 2228, Sub. 5 Categoria C3 Cl.2, Cons. 58 mq Rendita € 167,75 Piano T Totale 94 mq
Dal 23/02/2016 al 20/02/2017	XXXXX - Proprietà 1/1. VARIAZIONE del 23.02.2016 Prat. n. CA0030458 in atti dal 23.02.2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6403.1/2016) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94). Dati relative alla planimetria: data di presentazione 23.02.2016, Prot. N. CA0030458.	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 2228, Sub. 5 Categoria C3 Cl.2, Cons. 65 mq Rendita € 187,99 Piano T Totale 83 mq
Dal 20/02/2017 al 17/04/2023	XXXXX - Proprietà 1/1. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20.02.2017 Prat. n. CA0028611 in atti dal 20.02.2017. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6333.1/2017) Notifica effettuata con prot. n. CA0040370 del 07.03.2017 Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 2228, Sub. 5 Categoria C3 Cl.2, Cons. 70 mq Rendita € 202,45 Piano T Dati di superficie: Totale 83 mq

Il titolare catastale XXXXX corrisponde a quello attuale.

Si allegano la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile (Allegati n. 7 - n. 8)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE NN. 49 - 51

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE N. 53

Il Piano Urbanistico del Comune di Villacidro, adottato con Delibera del C.C. n. 7 del 28.01.2003, pubblicato nel BURAS N. 29 DEL 21.09.2004 classifica gli immobili in Zona "B - Il Completamento dell'abitato consolidato" disciplinato dall'Art. n. 51 delle Norme di Attuazione del P.U.C.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE NN. 49 - 51

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.

Dall'esame degli atti depositati presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villacidro, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di verifica:

- In data 16.11.1971 è stata rilasciata al Sig. Piras Luigi la Licenza Edilizia Prot. n. 3972, Pratica n. 86 per la realizzazione della "Copertura a tetto e rifinitura dei prospetti di un edificio destinato a negozio e abitazione civile" - Foglio 2/F, Mapp. 1788 (Allegato n. 9).

- In data 28.03.1973 è stato rilasciato al Sig. Piras Luigi il Nullaosta per Esecuzione di lavori Edili Prot. n. 585, Prat. n. 52/73 consistenti nella "Modifica e ampliamento dei locali esistenti al piano terra ad uso panificio" - Foglio 2/F, Mapp. 1788 (Allegato n. 10).

- In data 05.09.1989 è stata rilasciata al Sig. Piras Luigi la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 201, Prot. n. 2425/86 per i "Lavori di ampliamento di un fabbricato destinato a civile abitazione e artigianale" ubicato in Via Nazionale n. 49 (Allegati n. 11).

- In data 09.03.2016 veniva inoltrata al S.U.A.P. del Comune di Villacidro la Comunicazione C.U. 940/2016 Prot. n. 5823 del 24.03.2016 per "Interventi di Manutenzione Straordinaria" (Allegato n. 12).

- In data 16.02.2016 veniva inoltrata al S.U.A.P. del Comune di Villacidro la "Dichiarazione di Agibilità" C.U. 923/2016, Prot. n. 3971 con Integrazioni del 10.03.2016 (Allegato n. 13).

A seguito di un attento esame dello stato dei luoghi confrontato con l'elaborato grafico allegato alla pratica C.U. 940/2016 si sono riscontrate lievi difformità.

Nell'elaborato grafico il retro negozio risulta diviso in due ambienti tra loro comunicanti e solamente uno ha accesso dalla zona vendita. Nello stato di fatto il retro negozio è costituito da un unico ambiente a seguito della eliminazione della parete divisoria tra i due vani.

Si allega la pianta dello stato di fatto (Allegato n. 14)

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE N. 53

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.

18 di 66



Dall'esame degli atti depositati presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villacidro, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di verifica:

- In data 28.02.1973 è stato rilasciato al Sig. Piras Luigi il Nullaosta per Esecuzione di lavori Edili Prot. n. 585, Prat. n. 52/73 consistenti nella "Modifica e ampliamento dei locali esistenti al piano terra ad uso panificio" - Foglio 2/F, Mapp. 1788 (Allegato n. 10).

- In data 05.09.1989 è stata rilasciata al Sig. Piras Luigi la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 201, Prot. n. 2425/86 per i "Lavori di ampliamento di un fabbricato destinato a civile abitazione e artigianale" ubicato in Via Nazionale n. 49 (Allegato n. 11).

- In data 09.03.2016 veniva inoltrata al S.U.A.P. del Comune di Villacidro la Comunicazione C.U. 940/2016 Prot. n. 5823 del 24.03.2016 per "Interventi di Manutenzione Straordinaria" (Allegato n. 12).

- In data 16.02.2016 veniva inoltrata al S.U.A.P. del Comune di Villacidro la "Dichiarazione di Agibilità" C.U. 923/2016, Prot. n. 3971 con Integrazioni del 10.03.2016 (Allegato n. 13).

A seguito di un attento esame dello stato dei luoghi confrontato con l'elaborato grafico allegato alla pratica C.U. 940/2016 si sono riscontrate lievi difformità.

Nel cortile è stata realizzata una tettoia con struttura in scatolati di alluminio e copertura in pannelli tipo "coverib" che copre una superficie di circa 24,00 mq mentre nella Comunicazione di "Manutenzione Straordinaria" era prevista la realizzazione di un pergolato in legno lamellare non coperto. Si allega la pianta dello stato di fatto (Allegato n. 14).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Sia per il Locale Commerciale che per il Laboratorio Artigianale

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

Le difformità riscontrate nei due immobili possono essere regolarizzate con la presentazione al S.U.A.P. di una Comunicazione di "Mancata CILA" per opere di Edilizia Libera, completamente realizzate in difformità dal titolo abilitativo alla data della comunicazione, che comporta il versamento di una sanzione amministrativa di € 500,00 a cui dovranno essere aggiunte le spese tecniche da corrispondere ad un professionista per la predisposizione e inoltro della pratica, spese che ammontano presumibilmente a € 1.000,00.

Non risultano depositate le certificazioni di conformità dell'impianto di climatizzazione e il certificato energetico, pertanto è stato stimato un costo cautelativo di € 800,00 per il rilascio delle certificazioni e l'eventuale adeguamento dell'impianto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE NN. 49 - 51

Qualità e stato di conservazione discreto

Esposizione: il prospetto principale lungo la via Nazionale è esposto a Est, il prospetto laterale lungo il passo carraio è esposto a Nord. Lungo gli altri prospetti l'immobile è in aderenza con altri fabbricati.

ALTEZZA INTERNA UTILE: h= 3,60 m.

FONDAZIONI: in c.c.a.

STRUTTURA VERTICALE: Struttura portante realizzata in muratura portante.

SOLAIO: Solaio del tipo misto in latero cemento con travetti in c.a. e pignatte di alleggerimento in laterizio.

PARETI ESTERNE E INTERNE: Tamponatura esterna in muratura intonacata e tinteggiata con pittura al quarzo plastico di colore rosa nel prospetto lungo la via Nazionale, di colore grigio e bianco lungo il passo carraio e cortile. Pareti interne in mattoni finite con intonaco e tinteggiate con pittura di colore giallo nella zona vendita; la parete di separazione tra la zona vendita e il retrobottega è realizzata con pannelli in legno. Pareti retro bottega rivestite con piastrelle di colore beige 30x20 fino ad un'altezza di m 2,20, intonacate e tinteggiate di colore bianco nella parte rimanente.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: Pavimento zona vendita e retro bottega in piastrelle di granito rosa 70x35.

BATTISCOPIA: Battiscopa in listelli di gres ceramico nella zona vendita.

INFISSI ESTERNI: Zona vendita infisso con struttura metallica color grigio antracite e vetro fisso. Porta di ingresso ad ante in vetro scorrevoli ad apertura automatica. Retrobottega porta ingresso in legno, finestra in alluminio anodizzato.

INFISSI INTERNI: Porte in legno.

IMPIANTO ELETTRICO: Impianto sottotraccia nella zona vendita, esterno entro tubazione rigida nel retrobottega.

IMPIANTO IDRICO E DI SCARICO: Acqua fornita dalla rete pubblica e scarichi collegati alla rete fognaria.

IMPIANTO TERMICO: Impianto di condizionamento a pompe di calore con macchina esterna nella zona vendita.

IMPIANTO ANTINCENDIO: Estintori a parete

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE N. 53

Qualità e stato di conservazione normale

Esposizione: La parete del laboratorio che si affaccia sul cortile è esposta a Nord mentre la parete dei servizi e del deposito che prospettano sul cortile sono esposte a Est. Gli altri prospetti dell'immobile sono in aderenza con altri fabbricati.

ALTEZZA INTERNA UTILE: h= 3,60 m.

FONDAZIONI: in c.c.a.

STRUTTURA VERTICALE: Struttura portante realizzata con muratura portante.

SOLAIO: Solaio del tipo misto in latero cemento con travetti in c.a. e pignatte di alleggerimento in laterizio.

PARETI ESTERNE E INTERNE: Tamponatura esterna in muratura intonacata e tinteggiata con pittura al quarzo plastico di colore bianco, di colore grigio e bianco lungo il passo carraio e cortile. Pareti interne in mattoni. Pareti zona lavorazione rivestite con piastrelle di colore beige 30x20 fino ad un'altezza di m 2,20,



intonacate e tinteggiate di colore bianco nella parte rimanente. Pareti antibagno e bagni rivestite con piastrelle in ceramica a disegni 15x15.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: Pavimento zona lavorazione in piastrelle di ceramica colore avorio 40x40; pavimento antibagno e bagno in piastrelle di ceramica bianche 15x15 con giacitura a 45°.

BATTISCOPIA: Battiscopa non presente.

INFISSI ESTERNI: Zona lavorazione porta ingresso e finestra in alluminio anodizzato. Antibagno e bagno finestre in alluminio anodizzato.

INFISSI INTERNI: Porte in legno.

IMPIANTO ELETTRICO: Impianto esterno entro tubazione rigida nella zona lavorazione e servizi igienici.

IMPIANTO IDRICO E DI SCARICO: Acqua fornita dalla rete pubblica e scarichi collegati alla rete fognaria.

IMPIANTO TERMICO: Impianto di condizionamento non presente. Acqua calda sanitaria fornita da boiler elettrico.

IMPIANTO ANTINCENDIO: Estintori a parete

PASSO CARRAIO E CORTILE: Pavimentazione in trachite e pietra. Cannello in ferro lavorato con apertura elettrica.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Villacidro (SU) - Via Nazionale NN. 49 - 51
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Villacidro (SU) - Via Nazionale N. 53

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE NN. 49 - 51

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

- XXXXX. (Proprietà 1/1)
- Strada Consortile A snc
09030 - VILLACIDRO (SU)

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE N. 53

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

- XXXXX (Proprietà 1/1)
- Strada Consortile A snc
09030 - VILLACIDRO (SU)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE NN. 49 - 51

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE N. 53

Gli immobili risultano occupati da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/03/2016

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

Al momento dell'accesso agli immobili pignorati, effettuato in data 20.03.2023, lo stesso risultava occupato dalla Ditta "XXXXX" con sede a Cagliari in via Carloforte n. 27, Amministratore Sig. Piras Tomaso, con Contratto di Locazione in data 23.03.2016, registrato a Sanluri in data 30.03.2016 al n. 420.

Il suddetto contratto ha durata di sei anni a partire dal 30.03.2016 e si intende tacitamente rinnovato in mancanza di disdetta inviata all'altra parte almeno tre mesi prima della scadenza contrattuale.

Il contratto prevede, alle scadenze annuali, l'aggiornamento del canone di locazione in base alla variazione degli indici Istat.

Si precisa che il canone di locazione riportato nel contratto comprende sia il Locale Commerciale con accesso dalla via Nazionale al n. 49 che il Locale Artigianale con ingresso dalla via Nazionale al n. 53. I due locali sono tra loro comunicanti.

Da una indagine effettuata presso operatori immobiliari che operano nella località in esame e tenuto conto delle dimensioni e dello stato di manutenzione dell'immobile si può affermare che il canone di affitto applicato, pari attualmente a € 600,00 mensili, risulta congruo.

Si allega copia del Contratto di Locazione di immobile urbano ad uso diverso dall'abitazione (Allegato n. 16)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE NN. 49 - 51

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e non ha parti comuni con altro immobile.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE N. 53

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

Il cortile e il passo carraio sono gravati di servitù di passaggio pedonale e carrabile a vantaggio dell'unità immobiliare ubicata al piano primo, distinta al N.C.E.U. Sez. F, Foglio 2, Mapp. 2228, Sub 3.



PATTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE NN. 49 - 51

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE N. 53

Gli immobili risultano oggi occupati dalla Ditta "XXXXX".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE NN. 49 - 51

Dalla lettura degli atti e dalle verifiche effettuate non si rileva l'esistenza di diritti demaniali, di superficie o servitù gravanti sul bene pignorato o usi civici sull'immobile oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA NAZIONALE N. 53

Il Laboratorio Artigiano sito in Via Nazionale n. 53 al piano terra con annesso cortile e passo carraio è gravato di servitù di passaggio pedonale e carrabile sul cortile e sul passo carraio a vantaggio dell'unità immobiliare ubicata al piano primo, distinta al N.C.E.U. Sez. F, Foglio 2, Mapp. 2228, Sub 3 di proprietà del Sig. Piras Luigi non inclusa nel pignoramento.

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali, di superficie o usi civici sull'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

23 di 66

Firmato Da: TRINCAS ANNA MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e2c5d



ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

24 di 66



Firmato Da: TRINCAS ANNA MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e2c5d

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Al momento del pignoramento vi è la corrispondenza tra l'esecutato e il soggetto titolare del diritto reale del bene pignorato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/1984 al 30/06/1987	Società M.P.M. Sarda Biscotti Villacidro S.r.l. - Villacidro. Proprietà per 1/1	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fernanda Locci	11/10/1984	770.244	15.066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	10/11/1984	24.990	20.078
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/1984 al 30/06/1987	Società M.P.M. Sarda Biscotti Villacidro S.r.l. - Villacidro. Proprietà per 1/1.	Integrazione Nota di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fernanda Locci	11/10/1984	770.244	15.066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	04/01/1985	221	196
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/1987 al 04/02/2003	Società M.P.M. Sarda Biscotti Villacidro S.r.l. - Villacidro. Proprietaria per 1/1.	Impianto Meccanografico del 30.06.1987			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

25 di 66



Dal 04/02/2003 al 20/02/2003	Prodotti Dolciari da Forno Gransole S.r.l. - Villacidro di P. & P. - Villacidro. Proprietario per 1/1.	Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paola Ghiglieri	04/02/2003	12.197	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	06/02/2003	5.860	4.617
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2003 al 11/05/2023	XXXXX Proprietario per 1/1.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paola Ghiglieri	20/02/2003	12.301	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	24/02/2003	9.015	7.068
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Fabrizio Fadda, relative all'immobile oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Villacidro in Località Cannamenda, STRADA CONSORTILE A n. snc, Piano Terra, distinto al N.C.E.U. al Fg. A/9, Mapp. 467, Sub 1, riporta quanto segue:

- Atto di Compravendita a rogito Notaio Fernanda Locci in data 11.10.1984, Rep. n. 770.244, Racc. n. 15.066, trascritto nei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cagliari in data 10.11.1984 ai NN. 24.990 del Reg. Gen. e 20.078 del Reg. Part.:

il Consorzio per la Zona Industriale di Villacidro S.r.l., proprietario per la quota di 1/1, vende alla "Società M.P.M. Sarda Biscotti Villacidro S.r.l." l'area sita a Villacidro in località "Canna Menda", ricadente nel comprensorio della zona riservata agli stabilimenti Industriali, distinta al Fg. A/9, Mapp.

26 di 66

97/d (ex 97/a) di mq 15, Mapp. 98/c (ex 98/a) di mq 20, Mapp. 97/f (ex 97/c) di mq 135, Mapp. 97/g (ex 97/a) di mq 15, Mapp. 140/f (ex 140/c) di mq 15, Mapp. 140/a (ex 140/a) di mq 1930, Mapp. 140/h (ex 140/d) di mq 260, Mapp. 140L/g (ex 140/e) di mq 55, Mapp. 98/a (ex 98/a) di mq 2315, Mapp. 71/a (ex 71/a) di mq 1540.

- Atto a rogito Notaio Fernanda Locci in data 11.10.1984, Rep. n. 770.244, Racc. n. 15.066, trascritto nei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cagliari in data 04.01.1985 ai NN. 221 del Reg. Gen. e 196 del Reg. Part.:

Integrazione della nota di compravendita trascritta il 10.11.1984 ai nn. 24.990/20.078 per non aver apposto la condizione risolutiva data dall'inosservanza degli obblighi contenuti negli articoli 6/7/8/9/10/11 del contratto, per cui verificandosi la condizione, l'immobile compravenduto rientrerà nella sfera giuridico-patrimoniale del Consorzio.

- Atto a rogito Notaio Paola Ghiglieri in data 04.02.2003, Rep. n. 12.197, trascritto nei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cagliari in data 06.02.2003 ai NN. 5.860 del Reg. Gen. e 4.617 del Reg. Part.:

Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale da "M.P.M. Sarda Biscotti Villacidro S.r.l. - Villacidro" a XXXXX

- Atto a rogito Notaio Paola Ghiglieri in data 20.02.2003, Rep. n. 12.301, trascritto nei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cagliari in data 24.02.2003 ai NN. 9.015 del Reg. Gen. e 7.068 del Reg. Part.:

la XXXXX - Società in liquidazione proprietaria per la quota di 1/1 vende alla XXXXX il fabbricato sito a Villacidro in località Cannamenda distinto al N.C.E.U. alla Sez. A, Fg. 9, Mapp. 467.

Si allega copia dell'atto di compravendita (Allegato n. 13).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Cagliari il 19/06/2008
Reg. gen. 21.923 - Reg. part. 4.207
Quota: 100/100
Importo: € 1.600.000,00
A favore di BANCO DI SARDEGNA S.p.a.
Contro XXXXX
Rogante: Notaio Paola Ghiglieri
Data: 17/06/2008
N° repertorio: 22.140
N° raccolta: 8.043
- **Ipoteca legale - esattoriale** derivante da Garanzia del capitale
Iscritto a Cagliari il 29/09/2011
Reg. gen. 29.020 - Reg. part. 5.178
Quota: 100/100
Importo: € 209.675,78
A favore di Equitalia Sardegna S.p.A.
Contro XXXXX



Data: 28/09/2011

N° repertorio: 441

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 25/01/2013
Reg. gen. 2.288 - Reg. part. 158
Importo: € 300.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO SARDO S.P.A.
Contro XXXXX Piras Tomaso, Piras Luigi, Pala Vincenza Capitale: € 278.202,85
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 25/01/2013
Reg. gen. 2289 - Reg. part. 159
Importo: € 350.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO SARDO S.P.A.
Contro XXXXX Piras Tomaso, Piras Luigi, Pala Vincenza Capitale: € 296.956,33
- **Ipoteca legale - esattoriale** derivante da Garanzia del capitale
Iscritto a Cagliari il 24/02/2015
Reg. gen. 5.429 - Reg. part. 506
Importo: € 2.099.992,54
A favore di Equitalia Centro S.p.A.
Contro XXXXX
Data: 19/02/2015
N° repertorio: 1.904
N° raccolta: 2.515

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Cagliari il 10/06/2016
Reg. gen. 15.846 - Reg. part. 12.023
Quota: 100/100
A favore di BANCO DI SARDEGNA S.p.a.
Contro XXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oneri di cancellazione

Il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Fabrizio Fadda Notaio in Cagliari, relative all'immobile oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Villacidro, in località "Canna Menda", Strada Consortile C2, n. snc, Piano Terra, distinto al N.C.E.U. al Fg. A/9, Mapp. 467, Sub 1, riporta quanto segue:

In data 17.06.2008, Rep. n. 22.140/8.043: Ipoteca Volontaria di € 1.600.000,00 a garanzia del mutuo di € 800.000,00 estinguibile in anni 20, rogito Notaio Paola Ghiglieri, iscritta a Cagliari il 19.06.2008 ai nn. 21.923 del Reg. Gen. e 4.207 del Reg. Part. Ipoteca a favore del BANCO DI SARDEGNA S.p.A. - Cagliari contro la XXXXX gravante sul Complesso a destinazione industriale in Villacidro composto da due corpi di fabbrica, distinto al Fg. A/9, Mappale 467, Sub 1 Cat. D/7.

In data 28.09.2011 Ufficiale di Riscossione della Equitalia Sardegna S.p.A, Rep. n. 441: Ipoteca Legale - Esattoriale di € 209.675,78 a garanzia del capitale di € 104.837,89, iscritta a Cagliari il 29.09.2011 ai nn. 29.020 del Reg. Gen. e 5.178 del Reg. Part. Ipoteca a favore di EQUITALIA SARDEGNA S.p.A contro

28 di 66

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: TRINCAS ANNA MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e2b5d



XXXXX gravante sul Fabbricato a destinazione industriale in Villacidro, distinto al Fg. A/9, Mappale 467, Sub 1.

In data 16.01.2013 Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari, Rep. n. 273/2013: Ipoteca Giudiziale di € 300.000,00 a garanzia del credito di € 278.202,85, iscritta a Cagliari il 25.01.2013 ai nn. 2.288 del Reg. Gen. e 158 del Reg. Part. Ipoteca a favore della BANCA di CREDITO SARDO S.p.A. - Cagliari contro PIRAS Tomaso nato a San Gavino Monreale il 04.05.1974, PIRAS Luigi nato a Cagliari il 27.06.1942, PALA Vincenza nata a Villacidro il 08.09.1948, XXXXX gravante sul Fabbricato a destinazione industriale in Villacidro, distinto al Fg. A/9, Mappale 467, Sub 1 di proprietà della XXXXX

In data 16.01.2013 Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari, Rep. n. 274/2013: Ipoteca Giudiziale di € 350.000,00 a garanzia del credito di € 296.956,33 iscritta a Cagliari il 25.01.2013 ai nn. 2.289 del Reg. Gen. e 159 del Reg. Part. Ipoteca a favore della BANCA di CREDITO SARDO S.p.A. - Cagliari contro PIRAS Tomaso nato a San Gavino Monreale il 04.05.1974, PIRAS Luigi nato a Cagliari il 27.06.1942, PALA Vincenza nata a Villacidro il 08.09.1948, XXXXX gravante sul Fabbricato a destinazione industriale in Villacidro, distinto al Fg. A/9, Mappale 467, Sub 1 di proprietà della XXXXX

In data 19.02.2015, Ufficiale di Riscossione della Equitalia Sardegna S.p.A, Rep. n. 1.904: Ipoteca Legale - Esattoriale di € 2.099.992,54 a garanzia del capitale di € 1.049.006,27 iscritta a Cagliari il 24.02.2015 ai nn. 5.429 del Reg. Gen. e 506 del Reg. Part. Ipoteca a favore di EQUITALIA CENTRO S.p.A contro XXXXX gravante sul Fabbricato a destinazione industriale in Villacidro, distinto al Fg. A/9, Mappale 467, Sub 1.

In data 27.05.2016 Rep. 3.126/2016: Verbale Pignoramento Immobili trascritto a Cagliari il 10.06.2016 ai nn. 15.846 del Reg. Gen. e 12.023 del Reg. Part. a favore del BANCO di SARDEGNA S.p.A. - Cagliari contro XXXXX gravante sul Fabbricato a destinazione industriale in Villacidro in Località Cannamenda distinto al Fg. A/9, Mappale 467, Sub 1.

Si specifica che, fatta eccezione per quanto sopra riportato, dal ventennio sino a tutto il 15.05.2023 l'immobile risulta libero da oneri, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie.

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - STRADA CONSORTILE A

Si tratta di un complesso ad uso industriale destinato alla produzione e commercio di generi alimentari quali pane e prodotti dolciari. L'immobile, che sorge isolato su un lotto della superficie di 6300 mq, si sviluppa interamente al piano terra ed è composto da:

- un blocco occupato dall'ingresso, due uffici, gli spogliatoi, i servizi igienici e un disimpegno che permette l'accesso allo spazio utilizzato per la produzione;
- da due capannoni affiancati, comunicanti fra loro, destinati uno alla produzione che comprende la zona lavorazione, la sala impasti e il locale confezionamento e impacchettatura dei prodotti, l'altro utilizzato come deposito delle materie prime e dei prodotti finiti. Entrambi i capannoni hanno accesso diretto anche dall'area cortilizia.

Il complesso ricade in Zona omogenea "D" del P.U.C. vigente nel Comune di Villacidro, all'interno del Comparto D2 del Piano Particolareggiato della Zona Industriale, in un lotto ad angolo tra le Strade Consortili "A" e "C". E' recintato lungo tutti i lati ad eccezione di quello confinante con i terreni della stessa proprietà; ha accesso pedonale dalla Strada "A" e carrabile da entrambe le strade.

La zona in cui ricade l'immobile è dotata di tutte le opere di urbanizzazione.

29 di 66



Partendo dall'abitato di Villacidro lo stabilimento si raggiunge percorrendo, per circa 4 km, la S.P. 61 in direzione San Gavino e svoltando a destra, in corrispondenza della rotonda, nella strada "C" (Allegati n. 1 - n. 1.1 - n. 1.2).

Sulla copertura dei capannoni è ubicato un impianto fotovoltaico, gestito dall'impresa S.A.I.B.O. s.r.l. Secondo quanto dichiarato alla sottoscritta dal Sig. Piras Tomaso, legale rappresentante della XXXXX, l'uso della copertura per il posizionamento dell'impianto è stato concesso alla S.A.I.B.O. s.r.l. in comodato d'uso gratuito in cambio del rifacimento della copertura dei capannoni. Il Sig. Piras non ha fornito alla sottoscritta copia del contratto di comodato d'uso.

La sottoscritta ha tentato di contattare telefonicamente l'impresa XXXXX e inoltre si è recata sia presso la sede ubicata nella Zona Industriale di Villacidro che presso la sede di Quartucciu. Tutti i tentativi fatti sono risultati vani per cui, allo stato attuale, la sottoscritta C.T.U. non è in grado di fornire indicazioni relative all'utilizzo del suddetto impianto fotovoltaico.

CONFINI

Il lotto di pertinenza dell'immobile confina a Sud Est con la Strada "A", a Sud Ovest con la Strada "C", a Nord Ovest con la proprietà Zaccheddu e con la stessa proprietà XXXXX., a Nord Est con la proprietà F.lli Piras.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso - Uffici - Servizi	83,05 mq	112,10 mq	1,00	112,10 mq	3,05 m	Terra
Porticato	8,35 mq	8,35 mq	0,40	3,34 mq	3,05 m	Terra
Locale Compressore	9,35 mq	13,60 mq	0,50	6,80 mq	3,05 m	Terra
Capannone 1	581,00 mq	598,00 mq	1,00	598,00 mq	4,80 m	Terra
Capannone 2	534,00 mq	546,00 mq	1,00	546,00 mq	4,80 m	Terra
Area Cortilizia	5022,00 mq	5022,00 mq	0,10	502,20 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1768,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1768,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il blocco ingresso, uffici e servizi ha una superficie calpestabile di circa 83,00 mq e comprende l'ingresso che si affaccia sul porticato, due uffici, due spogliatoi, due antibagni, due locali doccia, due wc e un disimpegno che permette l'accesso al capannone 1. Fa parte di questo blocco il locale compressore che ha ingresso direttamente dall'esterno.

Il Capannone 1, adibito alla produzione, ha una superficie calpestabile di circa 581,00 mq ed è diviso in tre zone: lavorazione di circa 348,00 mq, sala impasti di circa 94,00 mq, sala confezionamento e impacchettatura dei prodotti di circa 139,00 mq.

30 di 66

Il Capannone 2 ha una superficie calpestabile di circa 534,00 mq ed è costituito da un ambiente unico destinato a deposito delle materie prime e dei prodotti finiti. E' collegato al capannone 1 attraverso una porta ubicata nella sala confezionamento.

Nell'area cortilizia, che ha una superficie di circa 5.022,00 mq e circonda su tutti i lati l'immobile, sono ubicati due box con struttura metallica destinati uno all'alloggiamento dell'inverter dell'impianto fotovoltaico posizionato sulla copertura e l'altro a deposito gasolio, un silos farina attualmente inutilizzato, una tettoia a protezione dei posti auto. Si tratta di strutture facilmente removibili. In un angolo del lotto è ubicata una cabina in muratura della superficie di circa 2,00 mq per l'alloggiamento dei contatori.

Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione per quanto riguarda il blocco uffici e servizi e il capannone destinato alla lavorazione e confezionamento dei prodotti mentre quello utilizzato come deposito delle materie prime e dei prodotti finiti si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. In quest'ultimo le aperture delle finestre sono prive di infissi e chiuse con pannelli in policarbonato. Non sono utilizzabili due dei tre portoni esterni perchè bloccati dall'interno con pannelli. L'area cortilizia è pavimentata solamente in prossimità della costruzione, il resto è in terra con vegetazione.

PARTI COMUNI

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha parti comuni con altri immobili.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffiato
A	9	467	1		D7				13324	T	SI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffiato	
109	467				ENTE URBANO		6300 mq				

Corrispondenza catastale

A seguito di una attenta verifica e al sopralluogo effettuato si è riscontrato che esistono delle lievi differenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile.



In particolare nel capannone destinato alla produzione la sala impasti ha dimensioni maggiori rispetto a quelle riportate in planimetria e non esiste la cella frigo realizzata con strutture murarie.

L'immobile con l'area scoperta annessa insiste sull'area distinta al N.C.T. del Comune di Villacidro al F. 109, Particella 467.

Il Foglio 109 Mappale 467 (Allegato n. 3), Ente Urbano di mq 6300, deriva dal mappale 466 di mq 1600 soppresso a seguito di Variazione del 30.05.2017 Pratica n. CA0087816 in atti dal 30.05.2017 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 4137.1/2017).

Il Foglio 109 Mappale 466 (Allegato n. 4), Ente Urbano di mq 6300, è stato costituito, a seguito di presentazione del TIPO MAPPALE del 25/03/1987 Pratica n. 397492 in atti dal 26.11.2002 ACC 51 B2 del 1987 (n. 12788.1/1987) e del TIPO MAPPALE del 13.06.2003 Prot. n. 264908, dalla soppressione per fusione delle seguenti particelle;

- Foglio 109 Mappale 1719 (ex 140/a) di mq 1930;
- Foglio 109 Mappale 1339 (ex 140/f) di mq 15
- Foglio 109 Mappale 1341 (ex 140/h) di mq 260
- Foglio 109 Mappale 1343 (ex 140/L) di mq 55
- Foglio 109 Mappale 1720 (ex 98/a) di mq 2315
- Foglio 109 Mappale 1299 (ex 98/c) di mq 20
- Foglio 109 Mappale 1294 (ex 97/d) di mq 15
- Foglio 109 Mappale 1296 (ex 97/f) di mq 135
- Foglio 109 Mappale 1297 (ex 97/g) di mq 15
- Foglio 109 Mappale 1721 (ex 71/a) di mq 1540

L'immobile risulta inserito in mappa (Allegato n. 2)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 04/02/2003	SOCIETA' M.P.M. SARDA BISCOTTI VILLACIDRO S.R.L. - Proprietà 1/1. Impianto meccanografico del 30.06.1987	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 9, Part. 467 Strada Consortile C2 Piano Terra Graffiato Sì
Dal 04/02/2003 al 20/02/2003	PRODOTTI DOLCIARI DA FORNO GRANSOLE S.R.L. VILLACIDRO di P. & P. Sede Villacidro - Proprietà 1/1. ATTO del 04.02.2003. Rogante: Ghiglieri Paola Villacidro Rep. n. 12197 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE. Trascrizione n. 4617.1/2003 Reparto PI di Cagliari in atti dal 10.02.2003	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 9, Part. 467 Strada Consortile C2 Piano Terra Graffiato Sì
Dal 20/02/2003 al 13/11/2003	XXXXX - Proprietà 1/1. ATTO del 20.02.2003. Rogante: Ghiglieri Paola Villacidro Rep. 12301 - COMPRAVENDITA Trascrizione n.	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 9, Part. 467 Strada Consortile C2 Piano Terra

32 di 66

	7068.1/2003 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 25.02.2003.	Graffato Si
Dal 13/11/2003 al 29/10/2004	XXXXX - Proprietà 1/1. VARIAZIONE del 13.11.2003 Prat. n. 463762 in atti dal 13.11.2003 AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 15257.1/2003) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 9, Part. 467 Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 13.324,00 Piano Terra Graffato Si
Dal 29/10/2004 al 14/12/2004	XXXXX - Proprietà 1/1. VARIAZIONE del 29.10.2004 Prat. n. CA0407847 in atti dal 29.10.2004 - VARIAZIONE D'UFFICIO (n. 92737.1/2004) Annotazioni: conferma della rendita proposta con docfa n. 463762 del 13.11.2003	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 9, Part. 467 Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 13.324,00 Piano Terra Graffato Si
Dal 14/12/2004 al 03/10/2005	XXXXX - Proprietà 1/1. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14.12.2004 Prat. n. CA0468160 in atti dal 14.12.2004. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 117016.1/2004) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 9, Part. 467 Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 13.324,00 Piano Terra Graffato Si
Dal 03/10/2005 al 17/04/2023	XXXXX - Proprietà 1/1. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03.10.2005 Prat. n. CA0233462 in atti dal 03.10.2003. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20265.1/2005) Annotazioni: classamento e rendita validati	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 9, Part. 467 Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 13.324,00 Piano Terra Graffato Si

Il titolare catastale XXXXX corrisponde a quello reale.

Si allegano la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile (Allegati n. 5 - n. 6)

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente nel Comune di Villacidro, adottato con Delibera del C.C. n. 7 del 28.01.2003, pubblicato nel B.U.R.A.S. N. 29 DEL 21.09.2004, classifica l'immobile in Zona D - Zona per le Attività Produttive di Interesse Regionale ed è inserito nel "Comparto D2" del Piano Particolareggiato della Zona Industriale.

Tale zona è destinata all'insediamento di attività produttive di beni e servizi e ad attività commerciali. L'edificazione è consentita nei limiti indicati dal Piano Regolatore della Zona Industriale, adottato dal Comune come Piano Particolareggiato.

(Vedasi Art. 55 NTA - Zona D del P.U.C. e Art. 13 del Piano Particolareggiato della Zona Industriale) (Allegato n. 11 del Lotto 3).

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.

Dall'esame degli atti depositati presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villacidro, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di verifica:

- In data 21.03.1985 veniva rilasciata alla SARDA BISCOTTI M.P.M. VILLACIDRO la Concessione N. 169 per l'Esecuzione di Lavori Edili relativi alla "Costruzione di un biscottificio: laboratorio, servizi, punto vendita, uffici e appartamento custode" nella Zona Industriale Foglio n. 9/A (Allegato n. 7);

- In data 11.03.1987 Prot. n. 3548 veniva rilasciata alla SARDA BISCOTTI M.P.M. s.r.l. la Autorizzazione di Variante per Opere in Corso relative ai lavori di "Costruzione di un biscottificio nella Zona Industriale di Villacidro (Allegato n. 8);

- In data 18.05.1988 veniva rilasciata al Sig. Murgia Luigi, Amministratore della SARDA BISCOTTI M.P.M. s.r.l., l'"Agibilità del Piano Terreno" per il Biscottificio sito nella Zona Industriale Foglio A/9, Mapp. 467 (Allegato n. 9);

- In data 24.09.1998 veniva rilasciata al Sig. Piras Efisio, in qualità di Amministratore Unico della GRANSOLE s.r.l., la Concessione Edilizia n. 81 per "Ampliamento di un Fabbricato Industriale nella Zona Industriale di Villacidro" (Allegato n. 10);

- In data 27.04.2004 veniva rilasciata al Sig. Piras Efisio, in qualità di Legale Rappresentante della GRANSOLE s.r.l. la Autorizzazione di Agibilità n. 23 di un "Locale da adibire a deposito annesso ad attività artigianale in Zona Industriale" (Allegato n. 11).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

A seguito di un attento esame dello stato dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici allegati alla C.E. N. 169 del 21.03.1985 e successiva Variante in corso d'opera del 11.03.1987, che prevedeva la costruzione di un capannone e di un corpo a due piani con il piano terra destinato a uffici e servizi igienici e il piano primo ad abitazione, si è potuto rilevare che esistono delle lievi differenze tra la situazione di fatto e quanto riportato negli elaborati.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- Il locale frigo è stato destinato a ufficio ed è stata aperta una finestra sul prospetto;
- il blocco uffici-servizi è separato dalla zona lavorazione mediante un infisso in alluminio e vetro;
- nel capannone sono stati realizzati due ambienti: la sala impasti delimitata da pareti con struttura metallica e vetro e la sala confezionamento delimitata da pareti in muratura.

Non sono stati realizzati il locale deposito nel capannone e l'abitazione al piano primo, sopra il blocco uffici e servizi, riportati in progetto.



Dal confronto con gli elaborati allegati alla C.E. N. 81 del 24.09.1998 che prevedeva la realizzazione di un secondo capannone annesso a quello già esistente si è rilevato che il capannone è costituito da un unico locale e non da tre ambienti come previsto in progetto.

Nell'area cortilizia di pertinenza dell'immobile insistono due box realizzati con struttura metallica e copertura in lamiera, un silos di piccole dimensioni, una tettoia in lamiera a protezione dei posti auto e una piccola cabina per l'alloggiamento dei contatori che non figurano negli elaborati allegati alle C.E.

Per regolarizzare le difformità riscontrate, trattandosi di modifiche interne e di una lieve modifica di prospetto (apertura di una nuova finestra), è necessario presentare un progetto in Accertamento di Conformità verificando il rispetto dei Vincoli presenti nell'area in cui ricade il fabbricato (vedasi C.D.U. Allegato n. 11 del Lotto 3). E' necessario inoltre rimuovere nell'area cortilizia le strutture precarie ubicate a ridosso dei confini.

Non risultano depositate le certificazioni di conformità dell'impianto elettrico, di climatizzazione, idrico e di scarico.

E' stato stimato un costo cautelativo di € 5.000,00 per la predisposizione da parte di un professionista del progetto in Accertamento di Conformità, per la rimozione delle strutture precarie, per il rilascio delle certificazioni degli impianti e il loro eventuale adeguamento.

Si allega la planimetria del lotto e la pianta dello Stato di Fatto dell'immobile (Allegati n. 12 - 12.1).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BLOCCO INGRESSO - UFFICI - SERVIZI

Qualità e stato di conservazione discrete

Esposizione: Il prospetto principale è esposto a Sud Est, i prospetti laterali sono esposti uno a Nord Est l'altro a Sud Ovest.

ALTEZZA INTERNA UTILE: h= 3,05 m.

FONDAZIONI: Fondazioni in c.c.a.

STRUTTURE VERTICALI: Struttura portante realizzata parte con travi e pilastri in c.c.a. e parte in muratura portante.

SOLAIO: Solaio del tipo misto con travetti prefabbricati in c.c.a. e pignatte di alleggerimento in laterizio.

COPERTURA: Piana

PARETI ESTERNE: Tamponatura esterna in mattoni intonacata e tinteggiata con pittura al quarzo plastico di colore giallo.

PARETI INTERNE: Pareti interne in mattoni forati intonacate. Pareti Uffici tinteggiate con pittura di colore giallo, Ingresso e disimpegno tinteggiate con pittura lavabile colore giallo h= 2,00 m, parte rimanente con pittura di colore bianco. Spogliatoi, Antibagni, Vani docce e wc rivestite con piastrelle in ceramica 20x20 di colore avorio.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: Ingresso, uffici, spogliatoi e servizi pavimento in piastrelle di ceramica 20x30 di colore beige. Disimpegno pavimento industriale di colore amaranto.

BATTISCOPIA: Battiscopa in listelli di ceramica colore avorio.



DOTAZIONE BAGNI: Sanitari in vetrochina e rubinetteria in acciaio.

INFISSI ESTERNI: Infissi in alluminio anodizzato con grate e zanzariere. Porte di ingresso in alluminio anodizzato.

INFISSI INTERNI: Porte in alluminio anodizzato.

IMPIANTO ELETTRICO: Sottotraccia. Acqua calda sanitaria fornita da boiler elettrico.

IMPIANTO IDRICO E FOGNARIO: Impianto idrico alimentato dalla rete pubblica. Scarichi collegati alla rete fognaria.

IMPIANTO TERMICO: Impianto di condizionamento a pompe di calore con macchina esterna negli uffici.

IMPIANTO ANTINCENDIO: Idrante a parete.

CAPPANNONE 1

Qualità e stato di conservazione discreto

Esposizione: Il prospetto posteriore è esposto a Nord Ovest, un prospetto laterale a Nord Est.

ALTEZZA INTERNA UTILE: hm= 5,60 m.

FONDAZIONI: Plinti in c.c.a. prefabbricati.

STRUTTURA PORTANTE: Struttura portante prefabbricata ad elementi in c.a. precompresso con travi a doppia pendenza.

SOLAIO: Solaio in pannelli prefabbricati in calcestruzzo.

COPERTURA: Copertura a due falde in lamiera.

PARETI ESTERNE: Tamponatura esterna realizzata con pannelli prefabbricati in calcestruzzo a vista intonacati internamente.

PARETI INTERNE: Pareti divisorie interne in mattoni intonacati nella sala confezionamento, in struttura metallica e pannelli ciechi e vetrati nella sala impasto. Pareti tinteggiate con pittura lavabile colore giallo h= 2,00 m, parte rimanente con pittura di colore bianco.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: Pavimento industriale di colore amaranto.

BATTISCOPIA: Battiscopa in listelli di ceramica colore amaranto.

INFISSI ESTERNI: Infissi in alluminio anodizzato.

INFISSI INTERNI: Porte scorrevoli in metallo.

IMPIANTO ELETTRICO: Impianto elettrico esterno entro canaletta metallica nella zona produzione, entro tubazione rigida nella zona confezionamento e nella sala impasto.

IMPIANTO IDRICO E FOGNARIO: Impianto idrico alimentato dalla rete pubblica. Scarichi collegati alla rete fognaria.

IMPIANTO TERMICO: Impianto di condizionamento a pompe di calore con macchina esterna nella sala impasti.

IMPIANTO ANTINCENDIO: Idranti a parete



CAPPANNONE 2

Qualità e stato di conservazione scarso

Esposizione: Il prospetto principale è esposto a Sud Est, quello laterale a Sud Ovest, il prospetto posteriore a Nord Ovest.

ALTEZZA INTERNA UTILE: hm= 5,60 m.

FONDAZIONI: Plinti in c.c.a. prefabbricati.

STRUTTURA PORTANTE: Struttura portante prefabbricata ad elementi in c.a. precompresso con travi a doppia pendenza.

SOLAIO: Solaio in pannelli prefabbricati in calcestruzzo.

COPERTURA: Copertura a due falde in lamiera.

PARETI ESTERNE: Tamponatura esterna realizzata con pannelli prefabbricati in calcestruzzo a vista intonacati internamente.

PARETI INTERNE: Pareti interne intonacate.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: Pavimento industriale di colore amaranto.

BATTISCOPIA: Battiscopa in listelli di ceramica colore amaranto.

INFISSI ESTERNI: Serrande in ferro scorrevoli entro guida. Finestre senza infisso chiuse con pannelli in policarbonato.

INFISSI INTERNI: Porta scorrevole in metallo.

IMPIANTO ELETTRICO: Impianto elettrico esterno entro tubazione rigida.

IMPIANTO TERMICO: Impianto di condizionamento a pompe di calore con macchina esterna.

IMPIANTO ANTINCENDIO: Idranti a parete.

PAVIMENTI ESTERNI: Spazi in prossimità dell'edificio in battuto di cemento, parte restante del lotto in terra e vegetazione.

RECINZIONE LOTTO: Recinzione lungo le Strada "A" e "C" con basamento in muratura e pannelli in "orsogrill", lungo il confine con proprietà Zaccheddu e proprietà F.lli Piras in pilastri e pannelli prefabbricati in calcestruzzo in condizioni precarie. Non esiste recinzione lungo il confine con i terreni della stessa proprietà dello stabilimento industriale.

CANCELLO PEDONALE E CARRABILE in ferro lavorato e "orsogrill" con apertura elettrica.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Villacidro (SU) - Strada Consortile A



TITOLARITÀ

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

- XXXXX (Proprietà 1/1)
- Strada Consortile A snc
09030 - VILLACIDRO (SU)



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/03/2015

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 20.03.2023, lo stesso risultava occupato dalla XXXXX con sede a Cagliari in via Carloforte n. 27, con Contratto di Locazione stipulato in data 12.03.2015 e registrato a Cagliari in data 19.03.2015 al n. 1970.

La scadenza del contratto è stata fissata in un periodo decorrente dal 01.03.2015 al 31.12.2015 con la precisazione che alla scadenza naturale lo stesso si intende tacitamente rinnovato per un periodo di un intero anno solare e così di anno in anno, salvo disdetta scritta di una qualunque delle parti.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 700,00

Il contratto prevede che il canone dovrà essere aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice dei prezzi accertata dall'Istat.

Da una indagine effettuata presso operatori immobiliari che operano nella località in esame e tenuto conto della posizione, delle dimensioni e dello stato di manutenzione generale dell'immobile, degli impianti e dell'area cortilizia si può affermare che il canone mensile di affitto applicato risulta congruo.

Si allega copia del Contratto di Locazione (Allegato n. 14).

PATTI

L'immobile è attualmente occupato dalla XXXXX

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura degli atti e dalle verifiche effettuate non si rileva l'esistenza di diritti demaniali, di superficie o servitù gravanti sul bene pignorato o usi civici sull'immobile.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

39 IP 66



Firmato Da: TRINCAS ANNA MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e2c5d

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni di seguito riportati sono costituiti da terreni ubicati nella Zona D (Industriale) - Comparto D2 del P.U.C. del Comune di Villacidro in località "Canna Menda". Gli stessi formano un complesso di forma pressochè rettangolare e verranno considerati come un unico lotto edificabile della superficie di 5.504,00 mq.

- **BENE N° 4** - Foglio 109 Mappale 941 mq 3.168
- **BENE N° 5** - Foglio 109 Mappale 381 mq 1.145
- **BENE N° 6** - Foglio 109 Mappale 1289 mq 80
- **BENE N° 7** - Foglio 109 Mappale 1342 mq 65
- **BENE N° 8** - Foglio 109 Mappale 1338 mq 145
- **BENE N° 9** - Foglio 109 Mappale 1301 mq 450
- **BENE N° 10** - Foglio 109 Mappale 1889 mq 360
- **BENE N° 11** - Foglio 109 Mappale 943 mq 91

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Al momento del pignoramento vi è la corrispondenza tra gli esecutati e il soggetto titolare del diritto reale del bene pignorato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Le provenienze ventennali che seguono sono comuni a tutti i terreni costituenti il lotto.

• Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1998 al 20/02/2003	XXXXX - Proprietà 1/1.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paola Ghiglieri	09/12/1998	5.899	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	31/12/1998	32.760	22.434
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2003 al 24/04/2023	XXXXX	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paola Ghiglieri	20/02/2003	12.301	

40 di 66

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Cagliari	24/02/2003	9.015	7.068
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Fabrizio Fadda, relative ai terreni oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Villacidro in Località "Cannamenda", distinti al N.C.T. al Fg. 109: Mappale 941 mq 3.168; Mappale 381 mq 1.145; Mappale 1289 mq 80; Mappale 1342 mq 65; Mappale 1338 mq 145; Mappale 1301 mq 450; Mappale 1889 mq 360; Mappale 943 mq 91 riporta quanto segue:

- Atto di Compravendita a rogito Notaio Paola Ghiglieri in data 09.12.1998, Rep. n. 5.899, trascritto nei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cagliari in data 31.12.1998 ai NN. 32.760 del Reg. Gen. e 22.434 del Reg. Part.:

il Consorzio per la Zona di Sviluppo Industriale di Villacidro vende alla Prodotti Dolciari Da Forno Gransole S.r.l. - Villacidro di P. & P. i terreni siti a Villacidro in località "Cannamenda" distinti al N.C.T. al Fg. 109: Mappale 941 mq 3.168; Mappale 381 mq 1.145; Mappale 1289 mq 80; Mappale 1342 mq 65; Mappale 1338 mq 145; Mappale 1301 mq 450; Mappale 1889 mq 360; Mappale 943 mq 91.

- Atto di Compravendita a rogito Notaio Paola Ghiglieri in data 20.02.2003, Rep. n. 12.301, trascritto nei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cagliari in data 24.02.2003 ai NN. 9.015 del Reg. Gen. e 7.068 del Reg. Part.:
- la Prodotti Dolciari Da Forno Gransole S.r.l. - Villacidro di P. & P. vende alla XXXXX i terreni siti a Villacidro in località "Cannamenda" distinti al N.C.T. al Fg. 109: Mappale 941 mq 3.168; Mappale 381 mq 1.145; Mappale 1289 mq 80; Mappale 1342 mq 65; Mappale 1338 mq 145; Mappale 1301 mq 450; Mappale 1889 mq 360; Mappale 943 mq 91

Si allega copia dell'atto di compravendita (Allegato n. 12).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 25/01/2013
Reg. gen. 2.288 - Reg. part. 158
Importo: € 300.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO SARDO S.P.A.
Contro XXXXX Piras Tomaso, Piras Luigi, Pala Vincenza Capitale: € 278.202,85
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 25/01/2013
Reg. gen. 2289 - Reg. part. 159
Importo: € 350.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO SARDO S.P.A.



Contro XXXXX Piras Tomaso, Piras Luigi, Pala Vincenza Capitale: € 296.956,33

- **Ipoteca legale - esattoriale** derivante da Garanzia capitale
Iscritto a Cagliari il 24/02/2015
Reg. gen. 5.429 - Reg. part. 506
Quota: 100/100
Importo: € 2.099.992,54
A favore di Equitalia Centro S.p.A.
Contro XXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Cagliari il 10/06/2016
Reg. gen. 15.846 - Reg. part. 12.023
Quota: 100/100
A favore di BANCO DI SARDEGNA S.p.a.
Contro XXXXX

Oneri di cancellazione

Il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Fabrizio Fadda Notaio in Cagliari, relative ai terreni oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Villacidro, in località "Canna Menda", Strada Consortile C2 bis riporta quanto segue:

In data 16.01.2013 Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari Rep. n. 273/2013: Ipoteca Giudiziale di € 300.000,00 a garanzia del credito di € 278.202,85 iscritta a Cagliari il 25.01.2013 ai nn. 2.288 del Reg. Gen. e 158 del Reg. Part. Ipoteca a favore della BANCA di CREDITO SARDO S.p.A. - Cagliari contro PIRAS Tomaso nato a San Gavino Monreale il 04.05.1974, PIRAS Luigi nato a Cagliari il 27.06.1942, PALA Vincenza nata a Villacidro il 08.09.1948, XXXXX gravante sui Terreni siti in Villacidro in località "Canna Menda" N.C.T. : Foglio 109 Mappale 1889 mq 360, Foglio 109 Mappale 1338 mq 145, Foglio 109 Mappale 1289 mq 80, Foglio 109 Mappale 941 mq 3.168, Foglio 109 Mappale 1301 mq 65, Foglio 109 Mappale 1342 mq 65, Foglio 109 Mappale 381 mq 1.145, Foglio 109 Mappale 943 mq 91 di proprietà della XXXXX

In data 16.01.2013 Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari Rep. n. 274/2013: Ipoteca Giudiziale di € 350.000,00 a garanzia del credito di € 296.956,33 iscritta a Cagliari il 25.01.2013 ai nn. 2.289 del Reg. Gen. e 159 del Reg. Part. Ipoteca a favore della BANCA di CREDITO SARDO S.p.A. - Cagliari contro PIRAS Tomaso nato a San Gavino Monreale il 04.05.1974, PIRAS Luigi nato a Cagliari il 27.06.1942, PALA Vincenza nata a Villacidro il 08.09.1948, XXXXX gravante sui Terreni siti in Villacidro in località "Canna Menda" N.C.T. : Foglio 109 Mappale 1889 mq 360, Foglio 109 Mappale 1338 mq 145, Foglio 109 Mappale 1289 mq 80, Foglio 109 Mappale 941 mq 3.168, Foglio 109 Mappale 1301 mq 65, Foglio 109 Mappale 1342 mq 65, Foglio 109 Mappale 381 mq 1.145, Foglio 109 Mappale 943 mq 91 di proprietà della XXXXX

In data 19.02.2015 Ufficiale di Riscossione della Equitalia Centro S.p.a. Rep. n. 1.904/2015: Ipoteca Legale - Esattoriale di € 2.099.992,54 a garanzia del capitale di € 1.049.006,27 iscritta a Cagliari il 24.02.2015 ai nn. 5.429 del Reg. Gen. e 506 del Reg. Part. Ipoteca a favore di EQUITALIA CENTRO S.p.A contro XXXXX gravante sui Terreni siti in Villacidro in località "Canna Menda" N.C.T.: Foglio 109 Mappale 1889 mq 360, Foglio 109 Mappale 1338 mq 145, Foglio 109 Mappale 1289 mq 80, Foglio 109 Mappale 941 mq 3.168, Foglio 109 Mappale 1301 mq 65, Foglio 109 Mappale 1342 mq 65, Foglio 109 Mappale 381 mq 1.145, Foglio 109 Mappale 943 mq 91.

42 di 66

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: TRINCAS ANNA MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e2c5d



In data 27.05.2016, Rep. 3.126: Verbale Pignoramento Immobili trascritto a Cagliari il 10.06.2016 ai nn. 15.846 del Reg. Gen. e 12.023 del Reg. Part. a favore del BANCO di SARDEGNA S.p.A. - Cagliari contro XXXXX gravante sui Terreni siti in Villacidro in località "Canna Menda"

N.C.T. : Foglio 109 Mappale 1889 mq 360, Foglio 109 Mappale 1338 mq 145, Foglio 109 Mappale 1289 mq 80, Foglio 109 Mappale 941 mq 3.168, Foglio 109 Mappale 1301 mq 65, Foglio 109 Mappale 1342 mq 65, Foglio 109 Mappale 381 mq 1.145, Foglio 109 Mappale 943 mq 91.

Si specifica che, fatta eccezione per quanto sopra riportato, dal ventennio sino a tutto il 15.05.2023 l'immobile risulta libero da oneri, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie.

DESCRIZIONE

I beni di seguito riportati sono costituiti da terreni ubicati nella Zona D (Industriale) del P.U.C. vigente nel Comune Villacidro in località "Canna Menda". I terreni ricadono all'interno del Comparto D2, Subcomparto 5 del Piano Particolareggiato della Zona Industriale destinato all'insediamento di attività produttive di beni e servizi e ad attività commerciali (Allegato n. 1.3).

I terreni, tutti adiacenti fra loro, formano un complesso di forma pressochè rettangolare con giacitura pianeggiante e verranno considerati come un unico lotto edificabile della superficie di 5.504,00 mq. L'edificazione è consentita nei limiti indicati dal Piano Regolatore della Zona Industriale, adottato dal Comune come Piano Particolareggiato e approvato nelle forme di legge.

Il lotto è recintato lungo tutti i lati ad eccezione di quello confinante con il lotto sul quale insiste il Capannone della stessa proprietà XXXXX

Provenendo dal centro abitato di Villacidro il lotto si raggiunge percorrendo, per circa 4 km, la S.P. 61 in direzione San Gavino e svoltando a destra, in corrispondenza della rotonda, nella Strada Consortile "C" e quindi a sinistra nella Strada "C2bis" dalla quale si accede al lotto (Allegati n. 1 - n. 1.1 - n. 1.2).

La zona in cui ricadono i terreni è dotata di tutte le opere di urbanizzazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA - F.109 MAPP. 941

F. 109, Mappale 941 - E' adiacente ai mappali 943, 1889, 1031 e 381. Si tratta di un terreno della superficie di 3.168 MQ con forma pressochè rettangolare con giacitura pianeggiante che ha accesso direttamente dalla Strada "C2bis" lungo la quale risulta recintato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA - F.109 MAPP. 381

F. 109, Mappale 381 - E' adiacente ai mappali 941, 1031, 1338, 1342 e 1289. Si tratta di un terreno della superficie di 1.145 mq con forma pressochè rettangolare e giacitura pianeggiante che si affaccia per un lato sulla Strada "C2bis" lungo la quale risulta recintato.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA - F.109 MAPP. 1289

F. 109, Mappale 1289 - E' adiacente ai mappali 381 e 1342. Si tratta di un terreno della superficie di 80 mq con forma pressochè triangolare e giacitura pianeggiante.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA - F.109 MAPP. 1342

F. 109, Mappale 1342 - E' adiacente ai mappali 1338 e 1289. Si tratta di un terreno della superficie di 65 mq con forma pressochè rettangolare e giacitura pianeggiante.

43 di 66



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA - F.109 MAPP 1338

F. 109, Mappale 1338. E' adiacente ai mappali 1889, 1338, 381 e 941. Si tratta di un terreno della superficie di 145 mq con forma pressochè trapezoidale e giacitura pianeggiante.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA - F.109 MAPP. 1301

F. 109, Mappale 1301 - E' adiacente ai mappali 1889,1338, 381 e 941. Si tratta di un terreno della superficie di 450 mq con forma pressochè romboidale e giacitura pianeggiante.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA - F.109 MAPP. 1889

F. 109, Mappale 1889 - E' adiacente ai mappali 943, 941 e 1031. Si tratta di un terreno della superficie di 360 mq con forma pressochè trapezoidale e giacitura pianeggiante.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA - F.109 MAPP. 941

F. 109, Mappale 943 - E' adiacente ai mappali 941 e 1889. Si tratta di un terreno della superficie di 91 mq con forma pressochè rettangolare e giacitura pianeggiante.

CONFINI

Nel suo insieme il Lotto confina a Nord Ovest con la Strada "C2bis" dalla quale ha accesso, a Nord Est con la proprietà del Consorzio per lo Sviluppo della Zona Industriale, a Sud Est con la stessa ditta XXXXX., a Sud Ovest con la proprietà Zaccheddu.

CONSISTENZA

I beni non sono comodamente divisibili in natura poiché costituiscono un lotto unico e come tale è opportuno disporre la vendita all'asta nella sua totalità.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA - F.109 MAPP. 941

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3168,00 mq	3168,00 mq	1,00	3168,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3168,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3168,00 mq		

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA - F. 109 MAPP. 381

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1145,00 mq	1145,00 mq	1,00	1145,00 mq	0,00 m	

44 di 66



Totale superficie convenzionale:	1145,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	1145,00 mq	

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA - F. 109 MAPP. 1289

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	80,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA - F. 109 MAPP. 1342

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	65,00 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				65,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,00 mq		

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA - F. 109 MAPP. 1338

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	145,00 mq	145,00 mq	1,00	145,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				145,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,00 mq		

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA - F. 109 MAPP. 1301

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	450,00 mq	450,00 mq	1,00	450,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				450,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				450,00 mq		

45 di 66



BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA - F. 109 MAPP. 1889

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	360,00 mq	360,00 mq	1,00	360,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				360,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				360,00 mq		

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA - F. 109 MAPP. 943

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	91,00 mq	91,00 mq	1,00	91,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				91,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,00 mq		

Tutti i terreni risultano inseriti in mappa (Allegato n. 2)

STATO CONSERVATIVO

I terreni si presentano non coltivati e non curati.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA

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
109	941				Vigneto	2	3168 mq	22,91	14,73	No

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato

46 di 66



				Cens.			ha are ca	dominicale	agrario	
109	381				Seminativo	4	1.145 mq	0,89	0,59	No

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA

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	
109	1289				Seminativo	4	80 mq	0,06	0,04	No	

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA

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	
109	1342				Seminativo	4	65 mq	0,05	0,03	No	

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA

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	
109	1338				Seminativo	4	145 mq	0,11	0,07	No	

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA

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	
109	1301				Seminativo	4	450 mq	0,35	0,23	No	

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA

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
109	1889				Seminativo	4	360 mq	0,28	0,19	No

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA

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
109	943				Seminativo	4	91 mq	0,07	0,05	No

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA - F. 109 MAPP. 941

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 14/05/1985	CONSORZIO PER LA ZONA INDUSTRIALE DI VILLACIDRO Sede Cagliari - Proprietà 1/1. Impianto Meccanografico del 14.05.1985	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 95 Qualità Vigneto Cl.02 Superficie (ha are ca) 8.075 mq Reddito agrario € 37,53 Graffato No
Dal 14/05/1985 al 20/04/1993	CONSORZIO PER LA ZONA INDUSTRIALE DI VILLACIDRO Sede Cagliari - Proprietà 1/1. Impianto Meccanografico del 14.05.1985 FRAZIONAMENTO DEL 06.05.1974 Pratica n. CA0156231 in atti dal 24.04.2004 (n. 3157.1/1974)	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 95 Qualità Vigneto Cl.02 Superficie (ha are ca) 4.245 mq Reddito agrario € 19,73 Graffato No
Dal 20/04/1993 al 09/12/1998	CONSORZIO PER LA ZONA INDUSTRIALE DI VILLACIDRO Sede Cagliari - Proprietà 1/1. FRAZIONAMENTO del 20.04.1993 Pratica n. CA0156233 in atti dal 26.04.2004 (n. 7293.1/1993)	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 941 Qualità Vigneto Cl.02 Superficie (ha are ca) 3.168 mq Reddito agrario € 14,73 Graffato No
Dal 09/12/1998 al 20/02/2003	XXXXX GRANSOLE S.R.L. VILLACIDRO DI P. & P. Sede Cagliari - Proprietà 1/1. SCRITTURA PRIVATA del 09.12.1998 Notaio Paola Ghiglieri Rep. n. 5899 - UR Sanluri Registrazione n. 514 del 23.12.1998 - CESSIONE AREE ISTANZA n. 211599/2005 Volt. n. 3640.1/1999 - Pratica n. CA0217627 in atti dal 16.09.2005	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 941 Qualità Vigneto Cl.02 Superficie (ha are ca) 3.168 mq Reddito agrario € 14,73 Graffato No
Dal 20/02/2003 al 24/04/2023	XXXXX Villacidro - Proprietà 1/1. Atto del 20.02.2003 Notaio Paola Ghiglieri Rep. n. 12301 - COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE n. 7068/2005 ISTANZA n. 211599/2005 Voltura n. 10563.1/2005 - Pratica n. CA0217655 in	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 941 Qualità Vigneto Cl.02 Superficie (ha are ca) 3.168 mq Reddito agrario € 14,73 Graffato No

	atti dal 16.09.2005	
--	---------------------	--

Attualmente il terreno risulta distinto al N.C.T. al Foglio 109, mappale 941 di mq 3.168 in ditta XXXXX per la quota pari a 1/1 della piena proprietà.

Il mappale 941 di mq 3.168 (vigneto di classe 02, R.D. € 22,91, R.A. € 14,73) è derivato dal mappale 95 di mq 4.245 a seguito del frazionamento n. 7293.1/1993 del 20.04.1993 Pratica n. CA0156233 in atti dal 26.04.2004.

Il mappale 95 di mq 4.245 (vigneto di classe 02, R.D. € 30,69, R.A. € 19,73) è derivato dal mappale 95 di mq 8.075 a seguito del frazionamento n. 3157.1/1974 del 06.05.1974 Pratica n. CA0156231 in atti dal 26.04.2004.

Si allega la visura storica (Allegato n. 3)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA - F. 109 MAPP. 381

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 16/10/2001	CONSORZIO PER LA ZONA INDUSTRIALE DI VILLACIDRO Sede Cagliari - Proprietà per 1/1. Impianto meccanografico del 14.05.1985 Annotazioni: ex 94/a	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 381 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 11.540 mq Reddito agrario € 5,96 Graffato No
Dal 16/10/2001 al 04/02/2003	CONSORZIO PER LA ZONA INDUSTRIALE DI VILLACIDRO Sede Cagliari - Proprietà per 1/1. FRAZIONAMENTO del 06.05.1974 Pratica n. 390809 in atti dal 16.10.2001 (n. 12597.1/1974)	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 381 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 3.810 mq Reddito agrario € 1,97
Dal 04/02/2003 al 20/02/2003	XXXXX Sede Villacidro - Proprietà 1/1. Atto del 04.02.2003 Notaio Paola Ghiglieri Rep. n. 12197 - UR Sede Sanluri Registrazione n. 278 del 17.02.2003 - MUTAMENTO DENOMINAZIONE Trascrizione n. 7068/2003 Reparto PI di Cagliari in atti dal 25.02.2003	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 381 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 3.810 mq Reddito agrario € 1,97 Graffato No
Dal 20/02/2003 al 20/02/2003	XXXXX Villacidro - Proprietà 1/1. Atto del 20.02.2003 Notaio Paola Ghiglieri Rep. n. 12301 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7068.1/2003 Reparto PI di Cagliari in atti dal 25.02.2003	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 381 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 3.810 mq Reddito agrario € 1,97 Graffato No
Dal 20/02/2003 al 20/02/2003	XXXXX INDUSTRIALE DI VILLACIDRO Sede Villacidro - Proprietà 1/1. VOLTURA D'UFFICIO del 20.02.2003 - RETTIFICA REGISTRAZIONE TRASCRIZIONE n. 7 Voltura n. 10555.1/2005 - pratica n. CA0217481 in atti dal 16.09.2005	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 381 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 3.810 mq Reddito agrario € 1,97 Graffato No
Dal 20/02/2003 al 20/02/2003	XXXXXX GRANSOLE S.R.L. VILLACIDRO DI P. & P. Sede Villacidro - Proprietà 1/1. SCRITTURA PRIVATA Notaio Paola Ghiglieri Rep. n. 5899 - CESSIONE DI AREE DATA DI STIPULA 09.12.1998	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 381 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 3.810 mq Reddito agrario € 1,97

49 di 66



	REGISTRATA a SANIURI il 23.12.1998 al n. 514 ISTANZA n. 211599/2005 Voltura n. 3640.1/1999 - Pratica n. CA0217481 in atti dal 16.09.2005	Graffato No
Dal 20/02/2003 al 16/09/2005	XXXXX - Proprietà 1/1. Atto del 20.02.2003 Notaio Paola Ghiglieri Rep. n. 12301 - COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE n. 7068/2005 ISTANZA n. 211599/2005 Voltura n. 10563.1/2005 - Pratica CA0217655 in atti dal 16.09.2005	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 381 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 3.810 mq Reddito agrario € 1,97 Graffato No
Dal 16/09/2005 al 24/04/2023	XXXXX - Proprietà 1/1. FRAZIONAMENTO del 30.04.1984 Pratica n. CA0217449 in atti dal 16.09.2005 DIMOSTRAZIONE D'UFFICIO ISTANZA n. 211599/2005 (n. 1003.1/1984) Annotazioni: ex 94/a origin al mappale 1149	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 381 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 1.145 mq Reddito agrario € 0,59 Graffato No

Attualmente il terreno risulta distinto al N.C.T. al Foglio 109 mappale 381 di mq 1.145,00 in ditta XXXXX per la quota pari a 1/1 della piena proprietà.

Il mappale 381 di mq 1.145 (seminativo di classe 04, R.D. € 0,89, R.A. € 0,59) è derivato dal mappale 381 di mq 3.810 a seguito del frazionamento n. 1003.1/1984 del 30.04.1984 Pratica n. CA0217449 in atti dal 16.09.2005 - Dimostrazione d'ufficio Istanza n. 211599/2005.

Il mappale 381 di mq 3.810 (seminativo di classe 04, R.D. € 2,95, R.A. € 1,97) è derivato dal mappale 381 di mq 11.540 a seguito del frazionamento n. 12597.1/1974 del 06.05.1974 Pratica n. 390809 in atti dal 16.10.2001.

Si allega la visura storica (Allegato n. 4)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA - F. 109 MAPP. 1289

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 16/10/2001	CONSORZIO PER LA ZONA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI VILLACIDRO Sede Cagliari - Proprietà 1/1. Impianto meccanografico del 14.05.1985 Annotazioni: ex 94/a	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 381 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 11.540 mq Reddito agrario € 5,96 Graffato No
Dal 16/10/2001 al 04/02/2003	CONSORZIO PER LA ZONA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI VILLACIDRO Sede Cagliari - Proprietà 1/1. FRAZIONAMENTO del 06.05.1974 Pratica n. 390809 in atti dal 16.10.2001 (n. 12597.1/1974)	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 381 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 3.810 mq Reddito agrario € 1,97 Graffato No
Dal 04/02/2003 al 20/02/2003	XXXXXX GRANSOLE S.R.L. VILLACIDRO DI P. & P. Sede Villacidro - Proprietà 1/1. Atto del 04.02.2003 Notaio Paola Ghiglieri Rep. n. 12197 - UR Sede Sanluri Registrazione n. 278 del 17.02.2003 - MUTAMENTO DENOMINAZIONE Trascrizione n. 7068/2003 Reparto PJ di Cagliari in atti dal 25.02.2003	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 381 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 3.810 mq Reddito agrario € 1,97 Graffato No

50 di 66

Dal 20/02/2003 al 20/02/2003	CONSORZIO PER LA ZONA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI VILLACIDRO Sede Cagliari - Proprietà 1/1. VOLTURA D'UFFICIO del 20.02.2003 - RETTIFICA REGISTRAZIONE TRASCRIZIONE n. 7 Voltura n. 10555.1/2005 - Pratica n. CA0217444 in atti dal 16.09.2005	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 381 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 3.810 mq Reddito agrario € 1,97 Graffato No
Dal 20/02/2003 al 20/02/2003	XXXXXX Villacidro - Proprietà 1/1. Atto del 20.02.2002 Notaio Paola Ghiglieri Rep. n. 12301 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7068.1/2003 Reparto PI di Cagliari in atti dal 25.02.2003	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 381 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 3.810 mq Reddito agrario € 1,97 Graffato No
Dal 20/02/2003 al 20/02/2003	XXXXXX SCRITTURA PRIVATA Notaio Paola Ghiglieri Rep. n. 5899 - CESSIONE DI AREE DATA DI STIPULA 09.12.1998 Registrata a Sanluri il 23.12.1998 al n. 514 Istanza n. 211599/2005 Voltura n. 3640.1/1999 - Pratica n. CA0217481 in atti dal 16.09.2005	Catasto Terreni Cl.04 Superficie (ha are ca) 3.810 mq Reddito agrario € 1,97 Graffato No
Dal 20/02/2003 al 16/09/2005	XXXXXX Villacidro - Proprietà 1/1. Atto del 20.02.2003 Notaio Paola Ghiglieri Rep. n. 12301 - COMPRAVENDITA Trascrizione N. 7068/2005 Istanza n. 211599/2005 Voltura n. 10563.1/2005 - Pratica n. CA0217655 in atti dal 16.09.2005	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 381 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 3.810 mq Reddito agrario € 1,97 Graffato No
Dal 16/09/2005 al 16/09/2005	XXXXX Villacidro - Proprietà 1/1. FRAZIONAMENTO del 30.04.1984 Pratica n. CA0217449 in atti dal 16.09.2005 DIMOSTRAZIONE D'UFFICIO Istanza n. 211599/2005 (n. 1003.1/1984) Annotazioni: ex 94/e	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 1149 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 2.665 mq Reddito agrario € 1,38 Graffato No
Dal 16/09/2005 al 24/04/2023	XXXXXX Villacidro - Proprietà 1/1. FRAZIONAMENTO del 30.04.1984 Pratica n. CA0217466 in atti dal 16.09.2005 Istanza n. 211599/2005 (n. 1003.1/1984) Annotazioni: ex 94/g	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 1289 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 80 mq Reddito agrario € 0,04 Graffato No

Attualmente il terreno risulta distinto al N.C.T. al Foglio 109 mappale 1289 di mq 80 in ditta XXXXX per la quota pari a 1/1 della piena proprietà.

Il mappale 1289 di mq 80 (seminativo di classe 04, R.D. € 0,06, R.A. € 0,04) è derivato dal mappale 1149 di mq 2.665 a seguito del frazionamento n. 1003.1/1984 del 30.04.1984 Pratica n. CA0217466 in atti dal 16.09.2005 - Istanza n. 211599/2005.

Il mappale 1149 di mq 2.665 (seminativo di classe 04, R.D. € 2,06, R.A. € 1,38) è derivato dal mappale 381 di mq 3.810 a seguito del frazionamento n. 12597.1/1974 del 06.05.1974 Pratica n. 390809 in atti dal 16.10.2001.

Il mappale 381 di mq 3.810 (seminativo di classe 04, R.D. € 2,95, R.A. € 1,97) è derivato dal mappale 381 di mq 11.540 (seminativo di classe 04, R.D. € 8,94, R.A. € 5,96) Impianto Meccanografico del 14.05.1985.



Si allega la visura storica (Allegato n. 5)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA - F. 109 MAPP.1342

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 26/11/2002	CONSORZIO PER LA ZONA INDUSTRIALE DI VILLACIDRO Sede Villacidro - Proprietà 1/1. Impianto meccanografico del 14.05.1985 Annotazione: ex 140/a	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 450 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 6.115 mq Reddito agrario € 3,16 Graffato No
Dal 26/11/2002 al 04/02/2003	CONSORZIO PER LA ZONA INDUSTRIALE DI VILLACIDRO Sede Cagliari - Proprietà 1/1. FRAZIONAMENTO del 30.04.1984 Pratica n. 397312 in atti dal 26.11.2002 (n. 1003.1/1984).	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 1342 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 65 mq Reddito agrario € 0,03 Graffato No
Dal 04/02/2003 al 20/02/2003	XXXXX 04.02.2003 Notaio Paola Ghiglieri Rep. n. 12197 - UR Sede Sanluri Registrazione n. 278 del 17.02.2003 - MUTAMENTO DENOMINAZIONE Trascrizione n. 7068/2003 Reparto PI di Cagliari in atti dal 25.02.2003	Catasto Terreni Cl.04 Superficie (ha are ca) 65 mq Reddito agrario € 0,03 Graffato No
Dal 20/02/2003 al 24/04/2023	XXXXX - Proprietà 1/1. Atto del 20.02.2003 Notaio Paola Ghiglieri Rep. n. 12301 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7068.1/2003 Reparto PI di Cagliari in atti dal 25.02.2003.	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 1342 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 65 mq Reddito agrario € 0,03 Graffato No

Attualmente il terreno risulta distinto al N.C.T. al Foglio 109 mappale 1342 di mq 65 in ditta XXXXX per la quota pari a 1/1 della piena proprietà.

Il mappale 1342 di mq 65 (seminativo di classe 04, R.D. € 0,05, R.A. € 0,03) è derivato dal mappale 450 di mq 6.115 a seguito del frazionamento n. 1003.1/1984 del 30.04.1984 Pratica n. 397312 in atti dal 26.11.2002.

Si allega la visura storica (Allegato n. 6)

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA - F. 109 MAPP. 1338

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 26/11/2002	CONSORZIO PER LA ZONA INDUSTRIALE DI VILLACIDRO Sede Cagliari - Proprietà 1/1. Impianto meccanografico del 14.05.1985 Annotazioni: ex 140/a	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 450 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 6.115 mq Reddito agrario € 3,16 Graffato No
Dal 26/11/2002 al 04/02/2003	XXXXX FRAZIONAMENTO del 30.04.1984 Pratica n. 397312 in atti dal 26.11.2002 (n. 1003.1/1984)	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 1338 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 145 mq Reddito agrario € 0,07

		Graffato No
Dal 04/02/2003 al 20/02/2003	XXXXX GRANSOLE S.R.L. VILLACIDRO DI P. & P. Sede Villacidro - Proprietà 1/1. Atto del 04.02.2003 Notaio Paola Ghiglieri Rep. n. 12197 - UR Sede Sanluri Registrato il 17.02.2003 al n. 278 - MUTAMENTO DENOMINAZIONE trascrizione n. 7068/2003 Reparto PI di Cagliari in atti dal 25.02.2003.	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 1338 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 145 mq Reddito agrario € 0,07 Graffato No
Dal 20/02/2003 al 24/04/2023	XXXXXX Villacidro - Proprietà 1/1. Atto del 20.02.2003 Notaio Paola Ghiglieri Rep. n. 12301 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7068.1/2003 Reparto PI di Cagliari in atti dal 25.02.2003.	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 1338 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 145 mq Reddito agrario € 0,07 Graffato No

Attualmente il terreno risulta distinto al N.C.T. al Foglio 109 mappale 1338 di mq 145 in ditta XXXXX per la quota pari a 1/1 della piena proprietà.

Il mappale 1338 di mq 145 (seminativo di classe 04, R.D. € 0,11, R.A. € 0,07) è derivato dal mappale 450 di mq 6.115 a seguito del frazionamento n. 1003.1/1984 del 30.04.1984 Pratica n. 397312 in atti dal 26.11.2002.

Si allega la visura storica (Allegato n. 7).

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA - F. 109 MAPP. 1301

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 26/11/2002	CONSORZIO PER LA ZONA INDUSTRIALE DI VILLACIDRO Sede Cagliari - Proprietà 1/1. Impianto Meccanografico del 14.05.1985	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 98 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 3.885 mq Reddito agrario € 2,01 Graffato No
Dal 26/11/2002 al 04/02/2003	CONSORZIO PER LA ZONA INDUSTRIALE DI VILLACIDRO Sede Cagliari - Proprietà 1/1. FRAZIONAMENTO del 30.04.1984 Pratica n. 397312 in atti dal 26.11.2002 (n. 1003.2/1984).	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 1301 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 450 mq Reddito agrario € 0,23 Graffato No
Dal 04/02/2003 al 20/02/2003	XXXXXX GRANSOLE S.R.L. VILLACIDRO DI P. & P. Sede Villacidro - Proprietà 1/1. Atto del 04.02.2003 Notaio Paola Ghiglieri Rep. n. 12197 - UR Sede Sanluri Registrato il 17.02.2003 al n. 278 - MUTAMENTO DENOMINAZIONE trascrizione n. 7068/2003 Reparto PI di Cagliari in atti dal 25.02.2003.	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 1301 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 450 mq Reddito agrario € 0,23 Graffato No
Dal 20/02/2003 al 24/04/2023	XXXXXX Villacidro - Proprietà 1/1. Atto del 20.02.2003 Notaio Paola Ghiglieri Rep. n. 12301 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7068.1/2003 Reparto PI di Cagliari in atti dal 25.02.2003.	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 1301 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 450 mq Reddito agrario € 0,23 Graffato No

Attualmente il terreno risulta distinto al N.C.T. al Foglio 109, mappale 1301 di mq 450 di proprietà della ditta XXXXXX per la quota pari a 1/1.

Il mappale 1301 di mq 450 (seminativo di classe 04, R.D. € 0,35, R.A. € 0,23) è derivato dal mappale 98 di mq 3.885 a seguito del frazionamento n. 1003.2/1984 del 30.04.1984 in atti dal 26.11.2002, Pratica n. 397312.

Si allega la visura storica (Allegato n. 8)

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA - F. 109 MAPP. 1889

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 26/11/2002	CONSORZIO PER LA ZONA INDUSTRIALE DI VILLACIDRO Sede Cagliari - Proprietà 1/1. Impianto Meccanografico del 14.05.1985 Annotazione: ex 71/a	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 379 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 4.200 mq Reddito agrario € 2,17 Graffato No
Dal 26/11/2002 al 20/02/2003	CONSORZIO PER LA ZONA INDUSTRIALE DI VILLACIDRO Sede Cagliari - Proprietà 1/1. FRAZIONAMENTO del 30.04.1984 Pratica n. 397440 in atti dal 26.11.2002 (n. 1003.1/1984)	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 1722 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 1.600 mq Reddito agrario € 0,83 Graffato No
Dal 20/02/2003 al 16/09/2005	XXXXXX Villacidro - Proprietà 1/1. Atto del 20.02.2003 Notaio Paola Ghiglieri Rep. n. 12301 - COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE n. 7068/2005 ISTANZA n. 211599/2005 Voltura n. 10563.1/2005 - Pratica n. CA0217655 in atti dal 16.09.2005	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 1722 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 1.600 mq Reddito agrario € 0,83 Graffato No
Dal 16/09/2005 al 24/04/2023	XXXXXX Villacidro - Proprietà 1/1. FRAZIONAMENTO del 08.05.1986 Pratica n. CA0217529 in atti dal 16.09.2005 ISTANZA n. 211599/2005 (n. 798.1/1986) Annotazioni: ex 71/e sostituisce il mappale 145 attribuito erroneamente	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 1889 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 360 mq Reddito agrario € 0,19 Graffato No

Attualmente il terreno risulta distinto al N.C.T. al Foglio 109, mappale 1889 di mq 360 di proprietà della ditta XXXXX, per la quota pari a 1/1.

Il mappale 1889 di mq 360 (seminativo di classe 04, R.D. € 0,28, R.A. € 0,19), che sostituisce il mappale 145 attribuito erroneamente, è derivato dal mappale 1722 di mq 1.600 a seguito del frazionamento n. 796.1/1986 del 08.05.1986 in atti dal 16.09.2005 - Istanza n. 211599/2005.

Il mappale 1722 di mq 1.600 (seminativo di classe 04, R.D. € 1,24, R.A. € 0,83) è derivato dal mappale 379 di mq 4.200 a seguito del frazionamento n. 1003.1/1984 del 30.04.1984 in atti dal 26.11.2002, Pratica n. 397440.

Si allega la visura storica (Allegato n. 9)



BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOCALITÀ CANNAMENDA - F. 109 MAPP.943

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 14/05/1985	CONSORZIO PER LA ZONA INDUSTRIALE DI VILLACIDRO Sede Cagliari - Proprietà 1/1. Impianto Meccanografico del 14.05.2005 Annotazioni: ex 99/a	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 385 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 3.070 mq Reddito agrario € 1,59 Graffato No
Dal 14/05/1985 al 08/05/1986	CONSORZIO PER LA ZONA INDUSTRIALE DI VILLACIDRO Sede Cagliari - Proprietà 1/1. FRAZIONAMENTO del 06.05.1974 Pratica n. CA0090002 in atti dal 18.03.2004 (n. 3157.1/1974)	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 385 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 2.280 mq Reddito agrario € 1,18 Graffato No
Dal 08/05/1986 al 28/03/1991	CONSORZIO PER L'AREA INDUSTRIALE DI VILLACIDRO Sede Cagliari - Proprietà 1/1. FRAZIONAMENTO del 08.05.1986 Pratica n. CA0090019 in atti dal 18.03.2004 (n. 798.1/1986) Annotazioni: ex 99/d	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 143 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 1.480 mq Reddito agrario € 0,76 Graffato No
Dal 28/03/1991 al 20/04/1993	CONSORZIO PER L'AREA INDUSTRIALE DI VILLACIDRO Sede Cagliari - Proprietà 1/1. FRAZIONAMENTO del 28.03.1991 Pratica n. CA0090062 in atti dal 18.03.2004 (n.935.1/1991) Annotazioni: ex 143/b	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 673 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 460 mq Reddito agrario € 0,24 Graffato No
Dal 20/04/1993 al 09/12/1998	CONSORZIO PER LA ZONA INDUSTRIALE DI VILLACIDRO Sede Cagliari - Proprietà 1/1. FRAZIONAMENTO del 20.04.1993 Pratica n. CA0156225 in atti dal 26.04.2004 (n. 7293.1/1993)	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 943 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 91 mq Reddito agrario € 0,05 Graffato No
Dal 09/12/1998 al 20/02/2003	XXXXX GRANSOLE S.R.L. VILLACIDRO DI P. & P. Sede Cagliari - Proprietà 1/1. SCRITTURA PRIVATA del 09.12.1998 Notaio Paola Ghiglieri Rep. 5899 - UR Sanluri Registrazione n. 514 del 23.12.1998 - CESSIONE AREE ISTANZA n. 211599/2005 Volt. n. 3640.1/1999 - Pratica n. CA0217627 in atti dal 16.09.2005	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 943 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 91 mq Reddito agrario € 0,05 Graffato No
Dal 20/02/2003 al 24/04/2023	XXXXXX Villacidro - Proprietà 1/1. Atto del 20.02.2003 Notaio Paola Ghiglieri Rep. n. 12301 - COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE n. 7068/2005 ISTANZA n. 211599/2005 VOLTURA N. 10563.1/2005 - PRATICA n. CA0217655 in atti dal 16.09.2005	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 943 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 91 mq Reddito agrario € 0,05 Graffato No

Attualmente il terreno risulta distinto al N.C.T. al Foglio 109, mappale 931 di mq 91 in ditta XXXXX per la quota pari a 1/1 della piena proprietà.

Il mappale 931 di mq 91 (seminativo di classe 04, R.D. € 0,07, R.A. € 0,05) è derivato dal mappale 673 di mq 460 a seguito del frazionamento n. 7293.1/1993 del 20.04.1993 Pratica n. CA0156225 in atti dal 26.04.2004.

Il mappale 673 di mq 460 (seminativo di classe 4, R.D. € 0,36, R.A. € 0,24) è derivato dal mappale 143 di mq 1.480 a seguito del frazionamento n. 935.1/1991 del 28.03.1991 Pratica n. CA0090062 in atti dal 18.03.2004.

Il mappale 143 di mq 1.480 (seminativo di classe 4, R.D. € 1,15, R.A. € 0,76) è derivato dal mappale 385 di mq 2.280 a seguito del frazionamento n. 798.1/1986 del 08.05.1986 Pratica n. CA0090019 in atti dal 18.03.2004.

Il mappale 385 di mq 2.280 (seminativo di classe 4, R.D. € 1,77, R.A. € 1,18) è derivato dal mappale 385 di mq 3.070 a seguito del frazionamento n. 3.157.1/1974 del 06.05.1974 Pratica n. CA0090002 in atti dal 18.03.2004.

Si allega la visura storica (Allegato n. 10)

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente nel Comune di Villacidro, adottato con Delibera del C.C. n. 7 del 28.01.2003, pubblicato nel B.U.R.A.S. N. 29 DEL 21.09.2004, classifica l'immobile in Zona D - Zona per le Attività Produttive di Interesse Regionale ed è inserito nel "Comparto D2" del Piano Particolareggiato della Zona Industriale.

Tale zona è destinata all'insediamento di attività produttive di beni e servizi e ad attività commerciali. L'edificazione è consentita nei limiti indicati dal Piano Regolatore della Zona Industriale, adottato dal Comune come Piano Particolareggiato e approvato nelle forme di legge.

Le prescrizioni per la Zona D sono riportate nell'Art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione e nell'Art. 13 del Piano Particolareggiato della Zona Industriale

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 11)

REGOLARITA' EDILIZIA

Nei terreni attualmente non sono presenti costruzioni.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Villacidro (SU) - Località "Cannamenda" - F. 109 Mappale 941
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Villacidro (SU) - Località "Cannamenda" - F. 109 Mappale 941
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Villacidro (SU) - Località "Cannamenda" - F. 109 Mappale 941
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Villacidro (SU) - Località "Cannamenda" - F. 109 Mappale 941
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Villacidro (SU) - Località "Cannamenda" - F. 109 Mappale 941
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Villacidro (SU) - Località "Cannamenda" - F. 109 Mappale 941



- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Villacidro (SU) - Località "Cannamenda" - F. 109 Mappale 941
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Villacidro (SU) - Località "Cannamenda" - F. 109 Mappale 941

TITOLARITÀ

Il lotto oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- XXXXX (Proprietà 1/1)
- Strada Consortile A snc
09030 - VILLACIDRO (SU)

Il lotto viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXX (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso, effettuato in data 20.03.2023, i terreni risultavano liberi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Nel lotto non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

All'interno dell'area interessata ricadono parzialmente i seguenti vincoli:

- VINCOLO - MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE, ASSESSORATO ALL'AMBIENTE

- IBA - Important Bird Area: Campidano Centrale

- VINCOLO - AUTORITA' DI BACINO REGIONALE DELLA SARDEGNA

- Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (17/12/2015) - ELEMENTO IDRICO - Strahler

- Piano Gestione Rischio Alluvione (Inviluppo) - Classi di pericolosità idraulica (Hi) - Sub02

- Aree evento Cleopatra

- VINCOLO - PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO (Adottato nel 2022)

- Pericolo Idraulico - H1

- VINCOLO - MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI (D.LGS. 42/2004)

a) Aree tutelate per legge (D.Lgs n. 42/2004, art. 142) - Fascia di tutela e attenzione 150 metri da fiumi torrenti e corsi d'acqua

b) Aree tutelate per legge (D.Lgs n. 42/2004, art. 143) Legge Regionale Sardegna n. 8/2006.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 11)

PATTI

I terreni risultano a oggi incolti e privi al loro interno di strutture



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle letture degli atti e dalle verifiche effettuate presso gli uffici del Consorzio Zona Industriale di Villacidro non si rileva l'esistenza di diritti demaniali, di superficie o servitù e usi civici gravanti sui terreni.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Villacidro (SU) - Via Nazionale NN. 49 - 51
Si tratta di un locale commerciale per la vendita di prodotti alimentari ubicato al piano terra di un fabbricato a due piani sito nella via Nazionale che costituisce l'asse principale di traffico del centro abitato di Villacidro con la presenza di servizi e attività commerciali di diverso tipo (Allegato n. 1). L'immobile ha accesso diretto dalla via Nazionale al numero civico 49 ed è costituito da un locale utilizzato per la vendita e da un ambiente retrostante adibito a retrobottega. L'unità immobiliare è direttamente collegata attraverso una porta al Laboratorio distinto al F. F/2, Mapp. 2228, sub 5 anch'esso di proprietà della XXXXX che ha accesso dal cortile con ingresso dalla via Nazionale al numero 53.

Il bene ricade in Zona Omogenea classificata "B - Completamento dell'abitato consolidato" dal P.U.C. vigente nel Comune di Villacidro. L'immobile è identificato al catasto Fabbricati - Fg. F/2, Part. 2228, Sub. 4, Categoria C1; al catasto Terreni al Fg. 602, Part. 2228, Qualità ENTE URBANO.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 45.100,00

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Villacidro (SU) - Via Nazionale N. 53
L'immobile è occupato da un laboratorio artigianale ed è ubicato al piano terra con ingresso da un cortile interno che ha accesso dalla via Nazionale al numero civico 53 attraverso un passo carrabile (Allegato n. 1). E' costituito da un vasto locale ad uso laboratorio per il confezionamento dei prodotti e dai servizi igienici; nel cortile è ubicata una cella frigorifera in muratura attualmente utilizzata come deposito farine. Il laboratorio è collegato da una porta interna al retrobottega del locale commerciale che prospetta sulla via Nazionale, distinto al Fg. F/2, mapp. 2288, sub 4, di proprietà della stessa ditta XXXXX. Il cortile e il passo carraio sono gravati di servitù di passaggio pedonale e carrabile a vantaggio dell'unità immobiliare ubicata al piano primo, distinta al N.C.E.U. Sez. F, Foglio 2, Mapp. 2228, Sub 3 di altra proprietà non compresa nell'esecuzione immobiliare.

Il bene ricade in Zona Omogenea classificata "B - Completamento dell'abitato consolidato" dal P.U.C. vigente nel Comune di Villacidro. L'immobile è identificato al catasto Fabbricati - Fg. F/2, Part. 2228, Sub. 5, Categoria C3; al catasto Terreni al Fg. 602, Part. 2228, Qualità ENTE URBANO.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 34.685,00

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che questo assume, si adotta il metodo di stima sintetico così detto a valore di mercato che consiste nella determinazione del valore economico di un bene attraverso il confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, livello delle finiture, esistenza di eventuali vincoli e servitù attive e passive, situazione di mercato, domanda e



offerta. Tutti questi parametri uniti a indagini di mercato effettuate presso alcuni tecnici e operatori immobiliari operanti nella zona in esame e alla consultazione del Listino Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio hanno permesso di determinare l'attuale valore commerciale reale degli immobili. Il parametro di riferimento (Euro/mq) è applicato alla superficie commerciale degli immobili. Attualmente il prezzo mediamente corrisposto per i Locali Commerciali, considerando le variabili sopra indicate, risulta essere non superiore a €/mq 500,00 (Euro/mq cinquecento/00) mentre quello corrisposto per i Laboratori Artigianali, considerando le variabili sopra indicate, risulta essere non superiore a €/mq 360,00 (Euro/mq trecentosessanta/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Villacidro (SU) - Via Nazionale NN. 49 - 51	90,20 mq	500,00 €/mq	€ 45.100,00	100,00	€ 45.100,00
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale Villacidro (SU) - Via Nazionale N. 53	96,35 mq	360,00 €/mq	€ 34.686,00	100,00	€ 34.686,00
Valore di stima:					€ 79.786,00

Valore di stima: € 79.786,00

Deprezzamento del 2,88

Valore finale di stima: € 77.488,00

Il deprezzamento è dovuto ai costi cautelativamente stimati per la predisposizione della "Mancata SCIA", delle certificazioni degli impianti e il loro eventuale adeguamento.

LOTTO 2

Bene N° 3 - Capannone ubicato a Villacidro (SU) - Strada Consortile A

Si tratta di un complesso ad uso industriale destinato alla produzione e commercio di generi alimentari quali pane e prodotti dolciari. L'immobile, che sorge isolato su un lotto della superficie di 6300 mq, si sviluppa interamente al piano terra ed è composto da: un blocco occupato dall'ingresso, due uffici, gli spogliatoi, i servizi igienici e un disimpegno che permette l'accesso allo spazio utilizzato per la produzione; da due capannoni affiancati, comunicanti fra loro, destinati uno alla produzione che comprende la zona lavorazione, la sala impasti e il locale confezionamento e impacchettatura dei prodotti, l'altro utilizzato come deposito delle materie prime e dei prodotti finiti. Entrambi i capannoni hanno accesso diretto anche dall'area cortilizia. Il complesso ricade in Zona omogenea "D" del P.U.C. vigente nel Comune di Villacidro, all'interno del Comparto D2 del Piano Particolareggiato della Zona Industriale, in un lotto ad angolo tra le Strade Consortili "A" e "C". E' recintato lungo tutti i lati ad eccezione di quello confinante con i terreni della stessa proprietà; ha accesso pedonale dalla Strada "A" e carrabile da entrambe le strade. La zona in cui ricade l'immobile è dotata di tutte le opere di urbanizzazione. Partendo dall'abitato di Villacidro lo stabilimento si raggiunge percorrendo, per circa 4 km, la S.P. 61 in direzione San Gavino e svoltando a destra, in corrispondenza della rotonda, nella strada "C" (Allegati n. 1 - n. 1.1 - n. 1.2). Sulla copertura dei capannoni è ubicato un impianto fotovoltaico, gestito dall'impresa S.A.I.B.O. s.r.l. Secondo quanto dichiarato alla sottoscritta dal legale rappresentante della XXXXX Sig. Piras Tomaso l'uso della copertura per il posizionamento dell'impianto è stato concesso alla S.A.I.B.O. s.r.l. in comodato d'uso gratuito in cambio del rifacimento della copertura dei capannoni. Il Sig. Piras non ha fornito alla sottoscritta copia del contratto di comodato d'uso. La sottoscritta ha

60 di 66



tentato di contattare telefonicamente l'impresa S.A.I.B.O. s.r.l e inoltre si è recata sia presso la sede ubicata nella Zona Industriale di Villacidro che presso la sede di Quartucciu. Tutti i tentativi fatti sono risultati vani per cui, allo stato attuale, la sottoscritta C.T.U. non è in grado di fornire indicazioni relative all'utilizzo del suddetto impianto fotovoltaico.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/9, Part. 467, Sub. 1, Categoria D7, Graffato SI; al catasto Terreni - Fg. 109, Part. 467, Qualità ENTE URBANO.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 530.532,00

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che questo assume, si adotta il metodo di stima sintetico così detto a valore di mercato che consiste nella determinazione del valore economico di un bene attraverso il confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, livello delle finiture, esistenza di eventuali vincoli e servitù attive e passive, situazione di mercato, domanda e offerta. Tutti questi parametri uniti a indagini di mercato effettuate presso alcuni tecnici e operatori immobiliari operanti nella zona in esame e alla consultazione del Listino Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio hanno permesso di determinare l'attuale valore commerciale reale dell'immobile. Il parametro di riferimento (Euro/mq) è applicato alla superficie commerciale dell'immobile. Attualmente il prezzo mediamente corrisposto per tali immobili, considerando le variabili sopra indicate, risulta essere non superiore a €/mq 300,00 (Euro/mq trecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Capannone Villacidro (SU) - Strada Consortile A	1.768,44 mq	300,00 €/mq	€ 530.532,00	100,00	
				Valore di stima:	€ 530.532,00

Valore di stima: € 530.532,00

Deprezzamento del 0,94%

Valore finale di stima: € 525.545,00

Il deprezzamento è dovuto ai costi cautelativamente stimati per la predisposizione del progetto in "Accertamento di Conformità", la rimozione delle strutture precarie nell'area cortilizia, la predisposizione delle certificazioni degli impianti e il loro eventuale adeguamento.

LOTTO 3

I beni di seguito riportati sono costituiti da terreni ubicati nella Zona D (Industriale) del P.U.C. vigente nel Comune Villacidro in località "Canna Menda". I terreni ricadono all'interno del Comparto D2, Subcomparto 5 del Piano Particolareggiato della Zona Industriale destinato all'insediamento di attività produttive di beni e servizi e ad attività commerciali (Allegato n. 1.3). I terreni, tutti adiacenti fra loro, formano un complesso di forma pressochè rettangolare con giacitura pianeggiante e verranno considerati come un unico lotto edificabile della superficie di 5.504,00 mq. L'edificazione è consentita nei limiti indicati dal Piano Regolatore della Zona Industriale, adottato

dal Comune come Piano Particolareggiato e approvato nelle forme di legge. Il lotto è recintato lungo tutti i lati ad eccezione di quello confinante con il lotto sul quale insiste il Capannone della stessa proprietà XXXXX Provenendo dal centro abitato di Villacidro il lotto si raggiunge percorrendo, per circa 4 km, la S.P. 61 in direzione San Gavino e svoltando a destra, in corrispondenza della rotonda, nella Strada Consortile "C" e quindi a sinistra nella Strada "C2bis" dalla quale si accede al lotto (Allegati n. 1 - n. 1.1 - n.1.2). La zona in cui ricadono i terreni è dotata di tutte le opere di urbanizzazione.

Al Catasto Terreni i beni sono così identificati:

- **Bene N° 4** - Fg. 109, Part. 941, Mq 3.168,00 mq
- **Bene N° 5** - Fg. 109, Part. 381, Mq 1.145,00
- **Bene N° 6** - Fg. 109, Part. 1289, Mq 80,00
- **Bene N° 7** - Fg. 109, Part. 1342, Mq 65,00
- **Bene N° 8** - Fg. 109, Part. 1338, Mq 145,00
- **Bene N° 9** - Fg. 109, Part. 1301, Mq 450,00
- **Bene N° 10** - Fg. 109, Part. 1889, Mq 360,00
- **Bene N° 11** - Fg. 109, Part. 943, Mq 91,00

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) in un unico lotto.

Valore di stima del bene: € 55.040,00

Il prezzo di vendita a mq è stato estrapolato dal "Regolamento per la Cessione Lotti" del Consorzio Industriale Provinciale Medio Campidano - Villacidro che stabilisce per le aree destinate a Insedimenti Produttivi ricadenti nei Comparti D1, D2, D3, D4 del Piano per la Zona Industriale il costo di €/mq 10,00 (Euro/mq dieci/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Villacidro (SU) - Località Cannamenda	3168,00 mq	10,00 €/mq	€ 31.680,00	100,00	€ 31.680,00
Bene N° 5 - Terreno Villacidro (SU) - Località Cannamenda	1145,00 mq	10,00 €/mq	€ 11.450,00	100,00	€ 11.450,00
Bene N° 6 - Terreno Villacidro (SU) - Località Cannamenda	80,00 mq	10,00 €/mq	€ 800,00	100,00	€ 800,00
Bene N° 7 - Terreno Villacidro (SU) - Località Cannamenda	65,00 mq	10,00 €/mq	€ 650,00	100,00	€ 650,00
Bene N° 8 - Terreno Villacidro (SU) - Località Cannamenda	145,00 mq	10,00 €/mq	€ 1.450,00	100,00	€ 1.450,00
Bene N° 9 - Terreno Villacidro (SU) - Località Cannamenda	450,00 mq	10,00 €/mq	€ 4.500,00	100,00	€ 4.500,00



Bene N° 10 - Terreno Villacidro (SU) - Località Cannamenda	360,00 mq	10,00 €/mq	€ 3.600,00	100,00	€ 3.600,00
Bene N° 11 - Terreno Villacidro (SU) - Località Cannamenda	91,00 mq	10,00 €/mq	€ 910,00	100,00	€ 910,00
Valore di stima:					€ 55.040,00

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.

Cagliari, li 16/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Trincas Anna Maria

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

63 di 66

Firmato Da: TRINCAS ANNA MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e2c5d



ESECUZIONE IMMOBILIARE 230/2016 DEL R.G.E.



LOTTO 1

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Villacidro (SU) - Via Nazionale NN. 49 - 51		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. F/2, Part. 2228, Sub. 4, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 602, Part. 2228, Qualità ENTE URBANO	Superficie	90,20 mq
Stato conservativo:	Il Locale Commerciale risulta complessivamente in discrete condizioni di conservazione. La zona vendita si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Si tratta di un locale commerciale per la vendita di prodotti alimentari ubicato al piano terra di un fabbricato a due piani sito nella via Nazionale, che costituisce l'asse principale di traffico del centro abitato di Villacidro con la presenza di servizi e attività commerciali di diverso tipo (Allegato n. 1). L'immobile ha accesso diretto dalla via Nazionale al numero civico 49 ed è costituito da un locale utilizzato per la vendita e da un ambiente retrostante adibito a retrobottega. L'unità immobiliare è direttamente collegata attraverso una porta al Laboratorio distinto al Fg. F/2, Mapp. 2228, sub 5, anch'esso di proprietà della XXXXX, che ha accesso dal cortile con ingresso dalla via Nazionale al numero 53. Il bene ricade in Zona Omogenea classificata "B - Completamento dell'abitato consolidato" dal P.U.C. vigente nel Comune di Villacidro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Villacidro (SU) - Via Nazionale N. 53		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. F/2, Part. 2228, Sub. 5, Categoria C3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 602, Part. 2228, Qualità ENTE URBANO	Superficie	97,64 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile è occupato da un laboratorio artigianale ed è ubicato al piano terra con ingresso da un cortile interno che ha accesso dalla via Nazionale al numero civico 53 attraverso un passo carrabile. E' costituito da un vasto locale ad uso laboratorio per il confezionamento dei prodotti e dai servizi igienici; nel cortile è ubicata una cella frigorifera in muratura attualmente utilizzata come deposito farine. Il laboratorio è collegato da una porta interna al retrobottega del locale commerciale che prospetta sulla via Nazionale, distinto al Fg. F/2, mapp. 2228, sub 4, di proprietà della stessa ditta XXXXX. Fanno parte dell'immobile il cortile e il passo carraio gravati di servitù di passaggio pedonale e carrabile a vantaggio dell'unità immobiliare ubicata al piano primo, distinta al N.C.E.U. al Foglio F/2, Mapp. 2228, Sub 3 di altra proprietà non compresa nell'esecuzione immobiliare. Il bene ricade in Zona Omogenea classificata "B - Completamento dell'abitato consolidato" dal P.U.C. vigente nel Comune di Villacidro.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

Bene N° 3 - Capannone			
Ubicazione:	Villacidro (SU) - Strada Consortile A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/9, Part. 467 Sub. 1, Categoria D7, Graffiato SI Identificato al catasto Terreni - Fg. 109, Part. 467, Qualità ENTE URBANO	Superficie	1768,44 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione per quanto riguarda il blocco uffici e servizi e il capannone destinato alla lavorazione e confezionamento dei prodotti mentre quello utilizzato come deposito delle materie prime e dei prodotti finiti si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. In quest'ultimo le aperture delle finestre sono prive di infissi e chiuse con pannelli in policarbonato. Non sono utilizzabili due dei tre portoni esterni perchè bloccati dall'interno con pannelli.		
Descrizione:	<p>Si tratta di un complesso ad uso industriale destinato alla produzione e commercio di generi alimentari quali pane e prodotti dolciari. L'immobile, che sorge isolato su un lotto della superficie di 6300 mq, si sviluppa interamente al piano terra ed è composto da: un blocco occupato dall'ingresso, due uffici, gli spogliatoi, i servizi igienici e un disimpegno che permette l'accesso allo spazio utilizzato per la produzione; da due capannoni affiancati, comunicanti fra loro, destinati uno alla produzione che comprende la zona lavorazione, la sala impasti e il locale confezionamento e impacchettatura dei prodotti, l'altro utilizzato come deposito delle materie prime e dei prodotti finiti. Entrambi i capannoni hanno accesso diretto anche dall'area cortilizia. Il complesso ricade in Zona omogenea "D" del P.U.C. vigente nel Comune di Villacidro, all'interno del Comparto D2 del Piano Particolareggiato della Zona Industriale, in un lotto ad angolo tra le Strade Consortili "A" e "C". E' recintato lungo tutti i lati ad eccezione di quello confinante con i terreni della stessa proprietà; ha accesso pedonale dalla Strada "A" e carrabile da entrambe le strade. La zona in cui ricade l'immobile è dotata di tutte le opere di urbanizzazione. Partendo dall'abitato di Villacidro lo stabilimento si raggiunge percorrendo, per circa 4 km, la S.P. 61 in direzione San Gavino e svoltando a destra, in corrispondenza della rotonda, nella strada "C" (Allegati n. 1 - n. 1.1 - n. 1.2). Sulla copertura dei capannoni è ubicato un impianto fotovoltaico, gestito dall'impresa S.A.I.B.O. s.r.l. Secondo quanto dichiarato alla sottoscritta dal Sig. Piras Tomaso, legale rappresentante della XXXXX l'uso della copertura per il posizionamento dell'impianto è stato concesso alla S.A.I.B.O. s.r.l. in comodato d'uso gratuito in cambio del rifacimento della copertura dei capannoni. Il Sig. Piras non ha fornito alla sottoscritta copia del contratto di comodato d'uso. La sottoscritta ha tentato di contattare telefonicamente la S.A.I.B.O. s.r.l. e inoltre si è recata sia presso la sede ubicata nella Zona Industriale di Villacidro che presso la sede di Quartucciu. Tutti i tentativi fatti sono risultati vani per cui, allo stato attuale, la sottoscritta C.T.U. non è in grado di fornire indicazioni relative all'utilizzo del suddetto impianto fotovoltaico.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

65 di 66

Firmato Da: TRINCAS ANNA MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e2b5d



LOTTO 3

Bene N° 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 Terreni			
Ubicazione:	Villacidro (SU) - Località Cannamenda - Strada Consortile C2bis		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 109, Part. 941, 381, 1289, 1342, 1338, 1301, 1889, 943. Graffato No	Superficie	5504,00 mq
Descrizione:	<p>I beni di seguito riportati sono costituiti da terreni ubicati nella Zona D (Industriale) del P.U.C. vigente nel Comune Villacidro in località "Canna Menda". I terreni ricadono all'interno del Comparto D2, Subcomparto 5 del Piano Particolareggiato della Zona Industriale destinato all'insediamento di attività produttive di beni e servizi e ad attività commerciali (Allegato n. 1.3). I terreni, tutti adiacenti fra loro, formano un complesso di forma pressochè rettangolare con giacitura pianeggiante e verranno considerati come un unico lotto edificabile della superficie di 5.504,00 mq. L'edificazione è consentita nei limiti indicati dal Piano Regolatore della Zona Industriale, adottato dal Comune come Piano Particolareggiato e approvato nelle forme di legge. Il lotto è recintato lungo tutti i lati ad eccezione di quello confinante con il lotto sul quale insiste il Capannone della stessa proprietà XXXXX Provenendo dal centro abitato di Villacidro il lotto si raggiunge percorrendo, per circa 4 km, la S.P. 61 in direzione San Gavino e svoltando a destra, in corrispondenza della rotonda, nella Strada Consortile "C" e quindi a sinistra nella Strada "C2bis" dalla quale si accede al lotto (Allegati n. 1 - n. 1.1 - n. 1.2). La zona in cui ricadono i terreni è dotata di tutte le opere di urbanizzazione</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

66 di 66

Firmato Da: TRINCAS ANNA MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e2b5d

