

TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pillitu Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2013 del R.G.E.

promossa da

BANCA DI CREDITO SARDO SPA

Codice fiscale: 00232340927

contro

██████████

Codice fiscale: ██████████

██████████

Codice fiscale: ██████████



SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa	8
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	8
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	9
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	10
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	12
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	12
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	13
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	14
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	16
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	17
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	17
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	18

Descrizione.....	19
Confini.....	19
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	19
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	19
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	19
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	20
Consistenza	20
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	20
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	20
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	20
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	21
Stato conservativo.....	22
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	22
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	22
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	22
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	22
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	22
Parti Comuni.....	22
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	22

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	22
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	22
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	23
Dati Catastali	23
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	23
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	23
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	24
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	25
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	25
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	26
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	26
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	28
Normativa urbanistica	28
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	28
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	29
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	30

Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	32
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	33
Regolarità edilizia.....	36
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	36
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	37
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	37
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	38
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	38
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	38
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	38
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	39
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	39
Composizione lotto.....	39
Titolarità.....	39
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	39
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	39
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	40
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	41

Stato di occupazione	41
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	41
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	41
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	41
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	42
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	42
Vincoli od oneri condominiali	42
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	42
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	42
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	42
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	43
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	43
Patti	43
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	43
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	43
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	43
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	43
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	44
Servitù, censo, livello, usi civici	44
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	44
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	44

Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	44
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	44
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	44
Stima / Formazione lotti.....	44
Riserve e particolarità da segnalare.....	47
Riepilogo bando d'asta.....	49
Lotto Unico	49
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 87/2013 del R.G.E.....	57
Lotto Unico	57

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 17/07/2014, il sottoscritto Ing. Pillitu Franco, con studio in Via Santo Stefano, 2 - 09038 - Cagliari (CA), email francopillitu@gmail.com, PEC franco.pillitu@pec.eppi.it; franco.pillitu@ingpec.eu, Tel. 070 91 37 487, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in atti risulta completa ad eccezione delle varie planimetrie raffiguranti le unità immobiliari, che lo scrivente ha provveduto ad integrare.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

•La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta inidonea, stante l'esistenza, fra gli altri, di un atto di compravendita tramite il quale gli esecutati cedono a terzi un capannone insistente sui terreni oggetto di esecuzione immobiliare; in tale rogito, redatto dal Dott. Miro Falchi in data 15.05.1981 – repertorio 39264 - raccolta 20758, viene identificata, altresì, una corte comune di pertinenza del capannone stesso e delle proprietà restate in carico agli esecutati tramite una planimetria allegata (si allega in copia con le opportune evidenziazioni e con lo stesso orientamento delle planimetrie catastali – ALL. 1).

•Nell'atto di pignoramento vengono indicati una serie di beni censiti al Catasto Terreni, e definiti di qualità EU (ente urbano), che sono tutti ricompresi nel mappale 736 del Catasto Fabbricati, e di cui nella relazione notarile non vi è traccia; tale mappale è diviso attualmente nei subalterni:

o1 e 2 – fabbricati in capo a ditta catastale diversa dai destinatari del procedimento di esecuzione, giusto il rogito citato al capitolo precedente e successivi passaggi di proprietà.

o4 e 7 – in capo a ditta catastale diversa dai destinatari del procedimento di esecuzione (e diversa dalla precedente), giusto rogito dott. Antonio Galdiero in data 14.05.2009 rep/racc 35171/20311 (atto portante permuta mediante il quale gli esecutati acquisiscono il Mappale 731 sub 2, anch'esso oggetto di esecuzione)

o6 – corte comune ai sub 1 e 2 come risulta dall'ultimo elaborato planimetrico in atti; si specifica che tale rappresentazione differisce da quella allegata all'atto del Dott. Miro Falchi rep. 39264 – racc. 20758 sopraccitato, dove viene evidenziata la parte di area cortilizia che diverrebbe corte comune e la parte che resta in carico agli esecutati, comprese le residue potenzialità edificatorie.

•Nell'atto di pignoramento vengono indicati, altresì, dei mappali censiti al catasto terreni di proprietà esclusiva di [REDACTED] e che in parte sono stati alienati ad altra ditta (ancora diversa dalle precedenti) giusto rogito dott. Galdiero per "cessione di diritti reali a titolo oneroso" in data 01.03.2006, mentre in parte fanno parte della viabilità di lottizzazione (Lottizzazione denominata "IS LADAMINIS").

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

•La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta inidonea, stante l'esistenza, fra gli altri, di un atto di compravendita tramite il quale gli esecutati cedono a terzi un capannone insistente sui terreni oggetto di esecuzione immobiliare; in tale rogito, redatto dal Dott. Miro Falchi in data 15.05.1981 – repertorio 39264 - raccolta 20758, viene identificata, altresì, una corte comune di pertinenza del capannone stesso e delle proprietà restate in carico agli esecutati tramite una planimetria allegata (si allega in copia con le opportune evidenziazioni e con lo stesso orientamento delle planimetrie catastali – ALL. 1).

•Nell'atto di pignoramento vengono indicati una serie di beni censiti al Catasto Terreni, e definiti di qualità EU (ente urbano), che sono tutti ricompresi nel mappale 736 del Catasto Fabbricati, e di cui nella relazione notarile non vi è traccia; tale mappale è diviso attualmente nei subalterni:

o1 e 2 – fabbricati in capo a ditta catastale diversa dai destinatari del procedimento di esecuzione, giusto il rogito citato al capitolo precedente e successivi passaggi di proprietà.

o4 e 7 – in capo a ditta catastale diversa dai destinatari del procedimento di esecuzione (e diversa dalla precedente), giusto rogito dott. Antonio Galdiero in data 14.05.2009 rep/racc 35171/20311 (atto portante permuta mediante il quale gli esecutati acquisiscono il Mappale 731 sub 2, anch'esso oggetto di esecuzione)

o6 – corte comune ai sub 1 e 2 come risulta dall'ultimo elaborato planimetrico in atti; si specifica che tale rappresentazione differisce da quella allegata all'atto del Dott. Miro Falchi rep. 39264 – racc. 20758 sopraccitato, dove viene evidenziata la parte di area cortilizia che diverrebbe corte comune e la parte che resta in carico agli esecutati, comprese le residue potenzialità edificatorie.

•Nell'atto di pignoramento vengono indicati, altresì, dei mappali censiti al catasto terreni di proprietà esclusiva di [REDACTED] e che in parte sono stati alienati ad altra ditta (ancora diversa dalle precedenti) giusto rogito dott. Galdiero per "cessione di diritti reali a titolo oneroso" in data 01.03.2006, mentre in parte fanno parte della viabilità di lottizzazione (Lottizzazione denominata "IS LADAMINIS").

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

•La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta inidonea, stante l'esistenza, fra gli altri, di un atto di compravendita tramite il quale gli esecutati cedono a terzi un capannone insistente sui terreni oggetto di esecuzione immobiliare; in tale rogito, redatto dal Dott. Miro Falchi in data 15.05.1981 – repertorio 39264 - raccolta 20758, viene identificata, altresì, una corte comune di pertinenza del capannone stesso e delle proprietà restate in carico agli esecutati tramite una planimetria allegata (si allega in copia con le opportune evidenziazioni e con lo stesso orientamento delle planimetrie catastali – ALL. 1).

•Nell'atto di pignoramento vengono indicati una serie di beni censiti al Catasto Terreni, e definiti di qualità EU (ente urbano), che sono tutti ricompresi nel mappale 736 del Catasto Fabbricati, e di cui nella relazione notarile non vi è traccia; tale mappale è diviso attualmente nei subalterni:

o1 e 2 – fabbricati in capo a ditta catastale diversa dai destinatari del procedimento di esecuzione, giusto il rogito citato al capitolo precedente e successivi passaggi di proprietà.

o4 e 7 – in capo a ditta catastale diversa dai destinatari del procedimento di esecuzione (e diversa dalla precedente), giusto rogito dott. Antonio Galdiero in data 14.05.2009 rep/racc 35171/20311 (atto portante permuta mediante il quale gli esecutati acquisiscono il Mappale 731 sub 2, anch'esso oggetto di esecuzione)

o6 – corte comune ai sub 1 e 2 come risulta dall'ultimo elaborato planimetrico in atti; si specifica che tale rappresentazione differisce da quella allegata all'atto del Dott. Miro Falchi rep. 39264 – racc. 20758 sopraccitato, dove viene evidenziata la parte di area cortilizia che diverrebbe corte comune e la parte che resta in carico agli esecutati, comprese le residue potenzialità edificatorie.

•Nell'atto di pignoramento vengono indicati, altresì, dei mappali censiti al catasto terreni di proprietà esclusiva di [REDACTED] e che in parte sono stati alienati ad altra ditta (ancora diversa dalle precedenti) giusto rogito dott. Galdiero per "cessione di diritti reali a titolo oneroso" in data 01.03.2006, mentre in parte fanno parte della viabilità di lottizzazione (Lottizzazione denominata "IS LADAMINIS").

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

•La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta inidonea, stante l'esistenza, fra gli altri, di un atto di compravendita tramite il quale gli esecutati cedono a terzi un capannone insistente sui terreni oggetto di esecuzione immobiliare; in tale rogito, redatto dal Dott. Miro Falchi in data 15.05.1981 – repertorio 39264 - raccolta 20758, viene identificata, altresì, una corte comune di pertinenza del capannone stesso e delle proprietà restate in carico agli esecutati tramite una planimetria allegata (si allega in copia con le opportune evidenziazioni e con lo stesso orientamento delle planimetrie catastali – ALL. 1).

•Nell'atto di pignoramento vengono indicati una serie di beni censiti al Catasto Terreni, e definiti di qualità EU (ente urbano), che sono tutti ricompresi nel mappale 736 del Catasto Fabbricati, e di cui nella relazione notarile non vi è traccia; tale mappale è diviso attualmente nei subalterni:

o1 e 2 – fabbricati in capo a ditta catastale diversa dai destinatari del procedimento di esecuzione, giusto il rogito citato al capitolo precedente e successivi passaggi di proprietà.

o4 e 7 – in capo a ditta catastale diversa dai destinatari del procedimento di esecuzione (e diversa dalla precedente), giusto rogito dott. Antonio Galdiero in data 14.05.2009 rep/racc 35171/20311 (atto portante permuta mediante il quale gli esecutati acquisiscono il Mappale 731 sub 2, anch'esso oggetto di esecuzione)

o6 – corte comune ai sub 1 e 2 come risulta dall'ultimo elaborato planimetrico in atti; si specifica che tale rappresentazione differisce da quella allegata all'atto del Dott. Miro Falchi rep. 39264 – racc.

• Nell'atto di pignoramento vengono indicati, altresì, dei mappali censiti al catasto terreni di proprietà esclusiva di [REDACTED] e che in parte sono stati alienati ad altra ditta (ancora diversa dalle precedenti) giusto rogito dott. Galdiero per "cessione di diritti reali a titolo oneroso" in data 01.03.2006, mentre in parte fanno parte della viabilità di lottizzazione (Lottizzazione denominata "IS LADAMINIS").

**BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1976	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fausto Puxeddu	11/03/1976	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	25/03/1976	[REDACTED]	[REDACTED]
		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;

Trattasi di Lotto di nuova formazione in conformità alle risultanze del più volte citato Atto del Dott. Miro Falchi in data 15.05.1981 – repertorio 39264 - raccolta 20758, ove veniva esplicitato, sia in forma grafica che descrittiva, che il lotto in questione sarebbe restato in capo agli eseguiti.

Attualmente tale area, al NCEU, fa erroneamente parte di una corte comune (Mappale 736 SUB. 6) ai Subalterni 1 e 2, alienati dagli eseguiti con l'atto sopradescritto.

L'eventuale soppressione di tale corte comporterebbe il riporto, in Partita Catastale, della Ditta attualmente intestataria dei Subalterni 1 e 2.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1976	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fausto Puxeddu	11/03/1976	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	25/03/1976	[REDACTED]	[REDACTED]
		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;

Trattasi di Lotto di nuova formazione in conformità alle risultanze del più volte citato Atto del Dott. Miro Falchi in data 15.05.1981 – repertorio 39264 - raccolta 20758, ove veniva esplicitato, sia in forma grafica che descrittiva, che il lotto in questione sarebbe divenuto una corte comune; ai soli fini della presente stima si considera una quota di 1/2 in carico agli eseguiti.

Attualmente tale area, al NCEU, fa erroneamente parte di una corte comune (Mappale 736 SUB. 6) ai Subalterni 1 e 2, alienati dagli eseguiti con l'atto sopradescritto.

L'eventuale soppressione di tale corte comporterebbe il riporto, in Partita Catastale, della Ditta attualmente intestataria dei Subalterni 1 e 2.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1976	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fausto Puxeddu	11/03/1976	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	25/03/1976	[REDACTED]	[REDACTED]
		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;

Trattasi di Lotto di nuova formazione in conformità alle risultanze del più volte citato Atto del Dott. Miro Falchi in data 15.05.1981 – repertorio 39264 - raccolta 20758, ove veniva esplicitato, sia in forma grafica che descrittiva, che il lotto in questione sarebbe restato in capo agli eseguiti.

Attualmente tale area, al NCEU, fa erroneamente parte di una corte comune (Mappale 736 SUB. 6) ai Subalterni 1 e 2, alienati dagli eseguiti con l'atto sopradescritto.

L'eventuale soppressione di tale corte comporterebbe il riporto, in Partita Catastale, della Ditta attualmente intestataria dei Subalterni 1 e 2.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1976	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fausto Puxeddu	11/03/1976	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	25/03/1976	[REDACTED]	[REDACTED]
		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;

Trattasi di Lotto di nuova formazione in conformità alle risultanze del più volte citato Atto del Dott. Miro Falchi in data 15.05.1981 – repertorio 39264 - raccolta 20758, ove veniva esplicitato, sia in forma grafica che descrittiva, che il lotto in questione sarebbe restato in capo agli eseguiti.

Attualmente tale area, al NCEU, fa erroneamente parte di una corte comune (Mappale 736 SUB. 6) ai Subalterni 1 e 2, alienati dagli eseguiti con l'atto sopradescritto.

L'eventuale soppressione di tale corte comporterebbe il riporto, in Partita Catastale, della Ditta attualmente intestataria dei Subalterni 1 e 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 15/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CAGLIARI il 02/03/1998
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/1
Importo: € 723.039,65
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 361.519,82

Rogante: MAISTO SEVERO

Data: 17/02/1998

N° repertorio: 112230

Note: L'iscrizione riguarda l'intero mappale 731 sia al NCT che al NCEU

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

Iscritto a CAGLIARI il 17/03/2006

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: intero

Importo: € 800.000,00

A favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A.

Contro [REDACTED]

Capitale: € 400.000,00

Rogante: MAISTO SEVERO

Data: 03/03/2006

N° repertorio: 122980

N° raccolta: 22455

Note: L'iscrizione riguarda l'intero mappale 731 sia al NCT che al NCEU

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CAGLIARI il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/2

Importo: € 55.000,00

A favore di BANCA DI CREDITO SARDO SPA

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Rogante: TRIBUNALE CIVILE

Data: 16/09/2011

N° repertorio: 3159

N° raccolta: 2011

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CAGLIARI il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/2

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA DI CREDITO SARDO SPA

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Rogante: TRIBUNALE CIVILE

Data: 16/09/2011

N° repertorio: 3159

N° raccolta: 2011

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a CAGLIARI il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: intero

A favore di BANCA DI CREDITO SARDO SPA

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a CAGLIARI il [REDACTED]
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: come Formalità di riferimento (Reg. particolare 1840 del 17/03/2006)
A favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A.
Contro [REDACTED]



BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 31/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CAGLIARI il [REDACTED]
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/2
Importo: € 55.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO SARDO SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Rogante: TRIBUNALE CIVILE
Data: 16/09/2011
N° repertorio: 3159
N° raccolta: 2011

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CAGLIARI il [REDACTED]
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/2
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO SARDO SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Rogante: TRIBUNALE CIVILE
Data: 16/09/2011
N° repertorio: 3159
N° raccolta: 2011



Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a CAGLIARI il [REDACTED]
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: intero
A favore di BANCA DI CREDITO SARDO SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 31/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CAGLIARI il [REDACTED]
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/2
Importo: € 55.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO SARDO SPA
Contro [REDACTED]
Rogante: TRIBUNALE CIVILE
Data: 16/09/2011
N° repertorio: 3159
N° raccolta: 2011
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CAGLIARI il [REDACTED]
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/2
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO SARDO SPA
Contro [REDACTED]
Rogante: TRIBUNALE CIVILE
Data: 16/09/2011
N° repertorio: 3159
N° raccolta: 2011

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a CAGLIARI il [REDACTED]
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: intero
A favore di BANCA DI CREDITO SARDO SPA
Contro [REDACTED]

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 31/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CAGLIARI il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/2

Importo: € 55.000,00

A favore di BANCA DI CREDITO SARDO SPA

Contro [REDACTED]

Rogante: TRIBUNALE CIVILE

Data: 16/09/2011

N° repertorio: 3159

N° raccolta: 2011

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CAGLIARI il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/2

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA DI CREDITO SARDO SPA

Contro [REDACTED]

Rogante: TRIBUNALE CIVILE

Data: 16/09/2011

N° repertorio: 3159

N° raccolta: 2011



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a CAGLIARI il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: intero

A favore di BANCA DI CREDITO SARDO SPA

Contro [REDACTED]



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 31/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CAGLIARI il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/2

Importo: € 55.000,00

A favore di BANCA DI CREDITO SARDO SPA

Contro [REDACTED]

Rogante: TRIBUNALE CIVILE

Data: 16/09/2011

N° repertorio: 3159

N° raccolta: 2011

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CAGLIARI il [REDACTED]



Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/2
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO SARDO SPA
Contro [REDACTED]
Rogante: TRIBUNALE CIVILE
Data: 16/09/2011
N° repertorio: 3159
N° raccolta: 2011



Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a CAGLIARI il [REDACTED]
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: intero
A favore di BANCA DI CREDITO SARDO SPA
Contro [REDACTED]

DESCRIZIONE

CONFINI

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

L'unità immobiliare confina per un lato EST) con il Sub. 1 dello stesso mappale 731(intestato a ditta estranea alla procedura di esecuzione immobiliare). confina inoltre con le particelle 1902 e 2773.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

L'unità immobiliare confina con i mappali 2773 - 2777 e strada.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

L'unità immobiliare confina con i mappali 2780- 2777 e 2784.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

L'unità immobiliare confina con i mappali 2773 - 2784 e 2782.



**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

L'unità immobiliare confina con i mappali 1623 e 2784.



CONSISTENZA

**BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il coefficiente applicato è pari a 1 essendo una stima relativa a beni omogenei, ovvero ad aree cortilizie urbane con residuo potere edificatorio.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	2484,00 mq	2484,00 mq	1,00	2484,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				2484,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2484,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il coefficiente applicato è pari a 1 essendo una stima relativa a beni omogenei, ovvero ad aree cortilizie urbane con residuo potere edificatorio.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Cortile	1301,00 mq	1301,00 mq	1,00	1301,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				1301,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1301,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il coefficiente applicato è pari a 1 essendo una stima relativa a beni omogenei, ovvero ad aree cortilizie urbane con residuo potere edificatorio.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	710,00 mq	710,00 mq	1,00	710,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				710,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				710,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il coefficiente applicato è pari a 1 essendo una stima relativa a beni omogenei, ovvero ad aree cortilizie urbane con residuo potere edificatorio.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	230,00 mq	230,00 mq	1,00	230,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				230,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				230,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il coefficiente applicato è pari a 1 essendo una stima relativa a beni omogenei, ovvero ad una area agricola priva di potere edificatorio.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Le condizioni dell'area cortilizia in trattazione sono da considerarsi buone.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Le condizioni dell'area cortilizia in trattazione sono da considerarsi buone.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Le condizioni dell'area cortilizia in trattazione sono da considerarsi buone.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Le condizioni dell'area cortilizia in trattazione sono da considerarsi buone.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Le condizioni dell'area agricola in trattazione sono da considerarsi buone.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

In riferimento all'immobile in questione non esistono parti in comune.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

In riferimento all'immobile in questione esistono parti in comune, ovvero l'area di transito dei mezzi attorno al capannone, secondo quanto disposto dall'atto redatto dal Dott. Miro Falchi in data 15.05.1981 – repertorio 39264 - raccolta 20758.

Al N.C.T. tale area risulta censita al n. 2773, di mq 1301.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

In riferimento all'immobile in questione esistono parti in comune, ovvero l'area di transito dei mezzi attorno al capannone, secondo quanto disposto dall'atto redatto dal Dott. Miro Falchi in data 15.05.1981 – repertorio 39264 - raccolta 20758.

Al N.C.T. tale area risulta censita al n. 2773, di mq 1301.

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

In riferimento all'immobile in questione esistono parti in comune, ovvero l'area di transito dei mezzi attorno al capannone, secondo quanto disposto dall'atto redatto dal Dott. Miro Falchi in data 15.05.1981 – repertorio 39264 - raccolta 20758.

Al N.C.T. tale area risulta censita al n. 2773, di mq 1301.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

In riferimento all'immobile in questione esistono parti in comune, ovvero l'area di transito dei mezzi attorno al capannone, secondo quanto disposto dall'atto redatto dal Dott. Miro Falchi in data 15.05.1981 – repertorio 39264 - raccolta 20758.

Al N.C.T. tale area risulta censita al n. 2773, di mq 1301.

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	731	2		F1		80				

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
13	1897				ENTE URBANO		00.00.80			

Corrispondenza catastale

Trattasi del medesimo bene che coesiste con due diversi identificativi (al NCEU con il n. 731 sub. 2 - al NCT con il n. 1897) in quanto il mappale 731 è stato frazionato quando era già stato interessato da un tipo di aggiornamento (TIPO MAPPALE del 20/05/1991 protocollo n. CA0097421 in atti dal 23/03/2004 (n. 44041.1/1991)), ovvero risultava già trasferito alla cosiddetta Partita 1 (catasto Fabbricati)

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

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
13	1902				ENTE URBANO		00.24.84			

Corrispondenza catastale

Trattasi di Particella frazionata quando era già stata interessata dal Tipo di aggiornamento (TIPO MAPPALE del 20/05/1991 protocollo n. CA0097421 in atti dal 23/03/2004 (n. 44041.1/1991)) ovvero risultava già trasferito alla cosiddetta Partita 1 (catasto Fabbricati).

Nella fattispecie in trattazione l'Ufficio Tecnico Erariale (ora Dipartimento facente parte dell'Agenzia delle Entrate), non consente la soppressione degli Enti Urbani, ma consente la formazione di nuovi lotti utilizzando uno degli identificativi delle particelle interessate dal processo.

Pertanto nel TM redatto dallo scrivente allo scopo di identificare i beni restanti in capo agli esecutati, in conformità all'incarico ricevuto, è stato utilizzato l'identificativo già esistente 1902.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

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
13	2773				ENTE URBANO		00.13.01			

Corrispondenza catastale

Trattasi di Particella frazionata quando era già stata interessata dal Tipo di aggiornamento (TIPO MAPPALE del 20/05/1991 protocollo n. CA0097421 in atti dal 23/03/2004 (n. 44041.1/1991)) ovvero risultava già trasferito alla cosiddetta Partita 1 (catasto Fabbricati).

Nella fattispecie in trattazione l'Ufficio Tecnico Erariale (ora Dipartimento facente parte dell'Agenzia delle Entrate), non consente la soppressione degli Enti Urbani, ma consente la formazione di nuovi lotti utilizzando uno degli identificativi delle particelle interessate dal processo.

Pertanto nel TM redatto dallo scrivente allo scopo di identificare i beni restanti in capo agli esecutati, in conformità all'incarico ricevuto, è stato utilizzato l'identificativo 2773.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

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
13	1623				ENTE URBANO		00.07.10			

Corrispondenza catastale

Trattasi di Particella frazionata quando era già stata interessata dal Tipo di aggiornamento (TIPO MAPPALE del 20/05/1991 protocollo n. CA0097421 in atti dal 23/03/2004 (n. 44041.1/1991)) ovvero risultava già trasferito alla cosiddetta Partita 1 (catasto Fabbricati).

Nella fattispecie in trattazione l'Ufficio Tecnico Erariale (ora Dipartimento facente parte dell'Agenzia delle Entrate), non consente la soppressione degli Enti Urbani, ma consente la formazione di nuovi lotti utilizzando uno degli identificativi delle particelle interessate dal processo.

Pertanto nel TM redatto dallo scrivente allo scopo di identificare i beni restanti in capo agli esecutati, in conformità all'incarico ricevuto, è stato utilizzato l'identificativo 1623.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

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
13	2782				ENTE URBANO		00.02.30			

Corrispondenza catastale

Trattasi di Particella frazionata quando era già stata interessata dal Tipo di aggiornamento (TIPO MAPPALE del 20/05/1991 protocollo n. CA0097421 in atti dal 23/03/2004 (n. 44041.1/1991)) ovvero risultava già trasferito alla cosiddetta Partita 1 (catasto Fabbricati).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/1992 al 11/06/1992		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 731

		Categoria D8
Dal 11/06/1992 al 30/01/2003		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 731 Categoria D8 Rendita € 14.000,00
Dal 29/01/2004 al 14/05/2009		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 731 Categoria D8 Rendita € 18.296,00
Dal 14/05/2009 al 10/01/2020		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 731, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 80

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/1976 al 19/05/1979		Catasto Terreni Fg. 13, Part. 366 Qualità Orto irriguo Superficie (ha are ca) 00.94.20
Dal 19/05/1979 al 19/07/1990		Catasto Terreni Fg. 13, Part. 736 Qualità Orto irriguo Superficie (ha are ca) 00.32.31
Dal 19/07/1990 al 17/12/2002		Catasto Terreni Fg. 13, Part. 1627 Qualità Orto irriguo Superficie (ha are ca) 00.30.25
Dal 17/12/2002 al 01/09/2005	ENTE URBANO privo di intestazione. (TIPO MAPPALE del 19/07/1990 protocollo n. CA0203465 in atti dal 01/09/2005 (n. 66580.1/1990))	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 1627 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.30.25
Dal 01/09/2005 al 04/07/2006	ENTE URBANO privo di intestazione	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 1902 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.02.03
Dal 25/10/2019 al 01/02/2020	ENTE URBANO privo di intestazione	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 1902 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.24.84

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/1976 al 19/05/1979		Catasto Terreni Fg. 13, Part. 366 Qualità Orto irriguo Superficie (ha are ca) 00.94.20

	beni con l'altro esecutato [REDACTED]	
Dal 19/05/1979 al 19/07/1990	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 736 Qualità Orto irriguo Superficie (ha are ca) 00.32.31
Dal 19/07/1990 al 17/12/2002	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 1627 Qualità Orto irriguo Superficie (ha are ca) 00.30.25
Dal 17/12/2002 al 01/09/2005	ENTE URBANO privo di intestazione. (TIPO MAPPALE del 19/07/1990 protocollo n. CA0203465 in atti dal 01/09/2005 (n. 66580.1/1990))	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 1627 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.30.25
Dal 01/09/2005 al 04/07/2006	ENTE URBANO privo di intestazione	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 1900 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.27.42
Dal 25/10/2019 al 01/02/2020	ENTE URBANO privo di intestazione	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 2773 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.13.01

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/1976 al 19/05/1979	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 366 Qualità Orto irriguo Superficie (ha are ca) 00.94.20
Dal 19/05/1979 al 19/07/1990	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 736 Qualità Orto irriguo Superficie (ha are ca) 00.32.31
Dal 19/07/1990 al 17/12/2002	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 1623 Qualità Orto irriguo Superficie (ha are ca) 00.09.67
Dal 17/12/2002 al 01/09/2005	ENTE URBANO privo di intestazione. (TIPO MAPPALE del 19/07/1990 protocollo n. CA0203465 in atti dal 01/09/2005 (n. 66580.1/1990))	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 1623 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.09.67
Dal 01/09/2005 al 25/10/2019	ENTE URBANO privo di intestazione	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 1623 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.04.56
Dal 25/10/2019 al 01/02/2020	ENTE URBANO privo di intestazione	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 1623 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.07.10

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/1976 al 19/05/1979	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 366 Qualità Orto irriguo Superficie (ha are ca) 00.94.20
Dal 19/05/1979 al 19/07/1990	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 736 Qualità Orto irriguo Superficie (ha are ca) 00.32.31
Dal 19/07/1990 al 17/12/2002	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 1623 Qualità Orto irriguo Superficie (ha are ca) 00.09.67
Dal 17/12/2002 al 01/09/2005	ENTE URBANO privo di intestazione. (TIPO MAPPALE del 19/07/1990 protocollo n. CA0203465 in atti dal 01/09/2005 (n. 66580.1/1990))	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 1623 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.09.67
Dal 25/10/2019 al 01/02/2020	ENTE URBANO privo di intestazione	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 2782 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.02.30

NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

Articolo: 12 - Zona "D"

Nelle zone del territorio comunale classificate "D" è possibile localizzare interventi destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, comprese le medie strutture di vendita, come disciplinate dal D.Lgs.114/1998 e successive disposizioni statali e regionali di attuazione e di applicazione, e di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario.

Per l'edificazione, nella zona D e D* salvo il caso di ampliamenti di attività già esistenti, dovrà essere predisposto apposito Piano Attuativo, che specificherà tutti i parametri di tipo edilizio ed urbanistico di disciplina degli interventi.

Ai sensi dell'art.8, comma 1), del D.A. n.2266/u, il Piano Attuativo dovrà prevedere aree pari almeno al 10% dell'intera superficie oggetto di intervento, da destinare per almeno il 50% a parcheggi pubblici, il restante a spazi pubblici o ad attività collettive e verde pubblico, con esclusione delle sedi viarie. La dotazione di parcheggi per la clientela e di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci a servizio delle medie strutture di vendita (M.S.V.) di cui al 1° comma, non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalla specifica disciplina di settore.

Inoltre, l'edificazione dei lotti dovrà rispettare la distanza minima di 5 m dai confini dei lotti, salvo accordi fra i confinanti per la costruzione in aderenza, e di 6 m dalle strade.

I fabbricati non potranno superare l'altezza massima di m 10,00 e due piani fuori terra. Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature scoperti per loro caratteristiche tecniche e normative non possono trovare collocazione all'interno al fabbricato (vedasi ad esempio silos di stoccaggio, carri ponte e simili).

L'indice di copertura massima non dovrà superare $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$, salvo il caso di fabbricati con mense, servizi di ristoro ed alloggi di custodia, per i quali il predetto rapporto di copertura non potrà superare $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

La densità edilizia della Zona D e D* non dovrà superare l'indice territoriale di $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Per i comparti contrassegnati con "*" interessati da attività specifiche già esistenti, potranno anche essere rilasciate concessioni edilizie dirette relative ad ampliamenti contenuti entro il 20% delle volumetrie già esistenti o nuovi volumi, con indice territoriale pari a $0,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ nel caso siano attualmente privi di edificazione, fatta eccezione del comparto contrassegnato con il numero 6 per il quale l'indice fondiario massimo per la realizzazione di sole attività compatibili con il contesto agricolo è fissato in $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Per il comparto contrassegnato con "***", destinato alla realizzazione di una centrale di betonaggio, l'indice volumetrico è limitato a $0,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Qualsiasi intervento nei comparti contrassegnati con "*" e con "***" non può modificare la destinazione specifica, salvo che non si tratti di altra destinazione analoga o strettamente collegata a quella precedente.

Le residenze saranno ammesse solo per servizio di eventuale personale di custodia nella misura di 1 (uno) alloggio aziendale fino a 20 addetti e 2 (due) alloggi nel caso di un numero di addetti superiore a 20.

All'interno del lotto devono essere lasciate libere aree per parcheggio commisurate all'estensione dell'azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi del complesso artigianale-industriale nonché per il loro stazionamento per operazioni di carico e scarico. Dovranno essere previste inoltre aree per parcheggi privati per gli automezzi riservati al personale addetto e per la clientela nella misura minima di 1 m^2 ogni 5 m^2 di pavimento utilizzato per le lavorazioni.

Per quanto riguarda invece le dotazioni per parcheggi e spazi ad uso pubblico, nei nuovi insediamenti commerciali e nelle parti commerciali e direzionali degli insediamenti produttivi, si applica la normativa analoga prevista nel precedente art.11, comma c), mentre per la sola parte residenziale si applica la norma di cui alla lettera b) del predetto articolo.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Articolo: 12 - Zona "D"

Nelle zone del territorio comunale classificate "D" è possibile localizzare interventi destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, comprese le medie strutture di vendita, come disciplinate dal D.Lgs.114/1998 e successive disposizioni statali e regionali di attuazione e di applicazione, e di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario.

Per l'edificazione, nella zona D e D* salvo il caso di ampliamenti di attività già esistenti, dovrà essere predisposto apposito Piano Attuativo, che specificherà tutti i parametri di tipo edilizio ed urbanistico di disciplina degli interventi.

Ai sensi dell'art.8, comma 1), del D.A. n.2266/u, il Piano Attuativo dovrà prevedere aree pari almeno al 10% dell'intera superficie oggetto di intervento, da destinare per almeno il 50% a parcheggi pubblici, il restante a spazi pubblici o ad attività collettive e verde pubblico, con esclusione delle sedi viarie. La dotazione di parcheggi per la clientela e di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci a servizio delle medie strutture di vendita (M.S.V.) di cui al 1° comma, non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalla specifica disciplina di settore.

Inoltre, l'edificazione dei lotti dovrà rispettare la distanza minima di 5 m dai confini dei lotti, salvo accordi fra i confinanti per la costruzione in aderenza, e di 6 m dalle strade.

I fabbricati non potranno superare l'altezza massima di m 10,00 e due piani fuori terra. Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature scoperti per loro caratteristiche tecniche e normative non possono trovare collocazione all'interno al fabbricato (vedasi ad esempio silos di stoccaggio, carri ponte e simili).

L'indice di copertura massima non dovrà superare $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$, salvo il caso di fabbricati con mense, servizi di ristoro ed alloggi di custodia, per i quali il predetto rapporto di copertura non potrà superare $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

La densità edilizia della Zona D e D* non dovrà superare l'indice territoriale di $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Per i comparti contrassegnati con "*" interessati da attività specifiche già esistenti, potranno anche essere rilasciate concessioni edilizie dirette relative ad ampliamenti contenuti entro il 20% delle volumetrie già esistenti o nuovi volumi, con indice territoriale pari a $0,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ nel caso siano attualmente privi di edificazione, fatta eccezione del comparto contrassegnato con il numero 6 per il quale l'indice fondiario massimo per la realizzazione di sole attività compatibili con il contesto agricolo è fissato in $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Per il comparto contrassegnato con "***", destinato alla realizzazione di una centrale di betonaggio, l'indice volumetrico è limitato a $0,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Qualsiasi intervento nei comparti contrassegnati con "*" e con "***" non può modificare la destinazione specifica, salvo che non si tratti di altra destinazione analoga o strettamente collegata a quella precedente.

Le residenze saranno ammesse solo per servizio di eventuale personale di custodia nella misura di 1 (uno) alloggio aziendale fino a 20 addetti e 2 (due) alloggi nel caso di un numero di addetti superiore a 20.

All'interno del lotto devono essere lasciate libere aree per parcheggio commisurate all'estensione dell'azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi del complesso artigianale-industriale nonché per il loro stazionamento per operazioni di carico e scarico. Dovranno essere previste inoltre aree per parcheggi privati per gli automezzi riservati al personale addetto e per la clientela nella misura minima di 1 m^2 ogni 5 m^2 di pavimento utilizzato per le lavorazioni.

Per quanto riguarda invece le dotazioni per parcheggi e spazi ad uso pubblico, nei nuovi insediamenti commerciali e nelle parti commerciali e direzionali degli insediamenti produttivi, si applica la normativa analoga prevista nel precedente art.11, comma c), mentre per la sola parte residenziale si applica la norma di cui alla lettera b) del predetto articolo.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Articolo: 12 - Zona "D"

Nelle zone del territorio comunale classificate "D" è possibile localizzare interventi destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, comprese le medie strutture di vendita, come disciplinate dal D.Lgs.114/1998 e successive disposizioni statali e regionali di attuazione e di applicazione, e di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario.

Per l'edificazione, nella zona D e D* salvo il caso di ampliamenti di attività già esistenti, dovrà essere predisposto apposito Piano Attuativo, che specificherà tutti i parametri di tipo edilizio ed urbanistico di disciplina degli interventi.

Ai sensi dell'art.8, comma 1), del D.A. n.2266/u, il Piano Attuativo dovrà prevedere aree pari almeno al 10% dell'intera superficie oggetto di intervento, da destinare per almeno il 50% a parcheggi pubblici, il restante a spazi pubblici o ad attività collettive e verde pubblico, con esclusione delle sedi viarie. La dotazione di parcheggi per la clientela e di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci a servizio delle medie strutture di vendita (M.S.V.) di cui al 1° comma, non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalla specifica disciplina di settore.

Inoltre, l'edificazione dei lotti dovrà rispettare la distanza minima di 5 m dai confini dei lotti, salvo accordi fra i confinanti per la costruzione in aderenza, e di 6 m dalle strade.

I fabbricati non potranno superare l'altezza massima di m 10,00 e due piani fuori terra. Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature scoperti per loro caratteristiche tecniche e normative non possono trovare collocazione all'interno al fabbricato (vedasi ad esempio silos di stoccaggio, carri ponte e simili).

L'indice di copertura massima non dovrà superare $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$, salvo il caso di fabbricati con mense, servizi di ristoro ed alloggi di custodia, per i quali il predetto rapporto di copertura non potrà superare $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

La densità edilizia della Zona D e D* non dovrà superare l'indice territoriale di $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Per i comparti contrassegnati con "*" interessati da attività specifiche già esistenti, potranno anche essere rilasciate concessioni edilizie dirette relative ad ampliamenti contenuti entro il 20% delle volumetrie già esistenti o nuovi volumi, con indice territoriale pari a $0,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ nel caso siano attualmente privi di edificazione, fatta eccezione del comparto contrassegnato con il numero 6 per il quale l'indice fondiario massimo per la realizzazione di sole attività compatibili con il contesto agricolo è fissato in $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Per il comparto contrassegnato con "***", destinato alla realizzazione di una centrale di betonaggio, l'indice volumetrico è limitato a $0,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Qualsiasi intervento nei comparti contrassegnati con "*" e con "***" non può modificare la destinazione specifica, salvo che non si tratti di altra destinazione analoga o strettamente collegata a quella precedente.

Le residenze saranno ammesse solo per servizio di eventuale personale di custodia nella misura di 1 (uno) alloggio aziendale fino a 20 addetti e 2 (due) alloggi nel caso di un numero di addetti superiore a 20.

All'interno del lotto devono essere lasciate libere aree per parcheggio commisurate all'estensione dell'azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi del complesso artigianale-industriale nonché per il loro stazionamento per operazioni di carico e scarico. Dovranno essere previste inoltre aree per parcheggi privati per gli automezzi riservati al personale addetto e per la clientela nella misura minima di 1 m^2 ogni 5 m^2 di pavimento utilizzato per le lavorazioni.

Per quanto riguarda invece le dotazioni per parcheggi e spazi ad uso pubblico, nei nuovi insediamenti commerciali e nelle parti commerciali e direzionali degli insediamenti produttivi, si applica la normativa analoga prevista nel precedente art.11, comma c), mentre per la sola parte residenziale si applica la norma di cui alla lettera b) del predetto articolo.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Articolo: 12 - Zona "D"

Nelle zone del territorio comunale classificate "D" è possibile localizzare interventi destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, comprese le medie strutture di vendita, come disciplinate dal D.Lgs.114/1998 e successive disposizioni statali e regionali di attuazione e di applicazione, e di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario.

Per l'edificazione, nella zona D e D* salvo il caso di ampliamenti di attività già esistenti, dovrà essere predisposto apposito Piano Attuativo, che specificherà tutti i parametri di tipo edilizio ed urbanistico di disciplina degli interventi.

Ai sensi dell'art.8, comma 1), del D.A. n.2266/u, il Piano Attuativo dovrà prevedere aree pari almeno al 10% dell'intera superficie oggetto di intervento, da destinare per almeno il 50% a parcheggi pubblici, il restante a spazi pubblici o ad attività collettive e verde pubblico, con esclusione delle sedi viarie. La dotazione di parcheggi per la clientela e di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci a servizio delle medie strutture di vendita (M.S.V.) di cui al 1° comma, non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalla specifica disciplina di settore.

Inoltre, l'edificazione dei lotti dovrà rispettare la distanza minima di 5 m dai confini dei lotti, salvo accordi fra i confinanti per la costruzione in aderenza, e di 6 m dalle strade.

I fabbricati non potranno superare l'altezza massima di m 10,00 e due piani fuori terra. Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature scoperti per loro caratteristiche tecniche e normative non possono trovare collocazione all'interno al fabbricato (vedasi ad esempio silos di stoccaggio, carri ponte e simili).

L'indice di copertura massima non dovrà superare $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$, salvo il caso di fabbricati con mense, servizi di ristoro ed alloggi di custodia, per i quali il predetto rapporto di copertura non potrà superare $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

La densità edilizia della Zona D e D* non dovrà superare l'indice territoriale di $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Per i comparti contrassegnati con "*" interessati da attività specifiche già esistenti, potranno anche essere rilasciate concessioni edilizie dirette relative ad ampliamenti contenuti entro il 20% delle volumetrie già esistenti o nuovi volumi, con indice territoriale pari a $0,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ nel caso siano attualmente privi di edificazione, fatta eccezione del comparto contrassegnato con il numero 6 per il quale l'indice fondiario massimo per la realizzazione di sole attività compatibili con il contesto agricolo è fissato in $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Per il comparto contrassegnato con "***", destinato alla realizzazione di una centrale di betonaggio, l'indice volumetrico è limitato a $0,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Qualsiasi intervento nei comparti contrassegnati con "*" e con "***" non può modificare la destinazione specifica, salvo che non si tratti di altra destinazione analoga o strettamente collegata a quella precedente.

Le residenze saranno ammesse solo per servizio di eventuale personale di custodia nella misura di 1 (uno) alloggio aziendale fino a 20 addetti e 2 (due) alloggi nel caso di un numero di addetti superiore a 20.

All'interno del lotto devono essere lasciate libere aree per parcheggio commisurate all'estensione dell'azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi del complesso artigianale-industriale nonché per il loro stazionamento per operazioni di carico e scarico. Dovranno essere previste inoltre aree per parcheggi privati per gli automezzi riservati al personale addetto e per la clientela nella misura minima di 1 m² ogni 5 m² di pavimento utilizzato per le lavorazioni.

Per quanto riguarda invece le dotazioni per parcheggi e spazi ad uso pubblico, nei nuovi insediamenti commerciali e nelle parti commerciali e direzionali degli insediamenti produttivi, si applica la normativa analoga prevista nel precedente art.11, comma c), mentre per la sola parte residenziale si applica la norma di cui alla lettera b) del predetto articolo.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Articolo: 13 - Zona "E"

(SOTTOZONA "E1")

Le parti del territorio comunale classificate zone "E" sono destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

E' altresì possibile localizzare nella zona "E" tutte quelle attività particolari che, per le loro caratteristiche specifiche, non sono compatibili con nessuna delle altre zone omogenee del P.U.C..

Ai sensi del Decreto Presidente Giunta Regionale della R.A.S. n°228 del 3 agosto 1994 (Direttive per le zone Agricole), in base alle indagini tecnico-agronomiche, le zone "E" del territorio comunale sono suddivise nelle seguenti sottozone:

E1 – aree caratterizzate da produzione agricola tipica e specializzata;

Fermo restando che qualsiasi intervento proposto deve essere supportato da una relazione sottoscritta da un tecnico abilitato che ne dimostri la compatibilità con le caratteristiche della sottozona interessata, in generale in tutte le sottozone sono ammessi i seguenti tipi di costruzione:

a.- fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica dei fondi, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti che per la loro dimensione e importanza sono classificabili come industriali;

b.- fabbricati per agriturismo;

c.- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei fondi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

d.- fabbricati per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;

e.- fabbricati ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, con deliberazione del Consiglio Comunale;

f.- fabbricati ed impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, con deliberazione del Consiglio Comunale;

g.- fabbricati ed impianti destinati alla preparazione ed alla vendita di terra per giardinaggio ed uso agricolo;

h.- fabbricati ed impianti destinati allo stoccaggio, al taglio ed alla vendita di legna da ardere, anche quando la materia prima non proviene da produzione propria dell'azienda.

Gli indici volumetrici massimi da applicare nell'edificazione sono i seguenti:

- 0,20 m³/m² per i fabbricati di cui alla lettere a;
- 0,03 " per i fabbricati residenziali e per le parti destinate all'accoglienza, ristorazione e pernottamento dell'agriturismo, fatta eccezione per la Zona E5 nella quale l'indice fondiario massimo viene definito in 0,01 m³/m²;
- 0,03 " per i fabbricati di cui alle lettere c, g, h, fatta eccezione per la Zona E5 nella quale l'indice fondiario massimo viene definito in 0,01 m³/m²;
- 0,10 " per i fabbricati di cui alla lettera d;
- 0,10 " per i fabbricati di cui alla lettera e;
- 1,00 " per i fabbricati di cui alla lettera f.

Con deliberazione del Consiglio Comunale, per i fabbricati di cui alla lettera a, l'indice può essere elevato sino a 0,50 m³/m² in presenza di particolari esigenze aziendali e purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal limite delle zone omogenee "A", "B", "C" non inferiore a m 500.

Per interventi superiori, o comunque con volumi superiori a 3000 m³ o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore a 20 (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione degli interventi è subordinata, oltre che a parere del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato agli Enti Locali, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Ai fini dell'edificazione è consentito l'utilizzo del volume risultante da lotti anche non contigui utilizzati dalla stessa azienda.

In tal caso sugli elaborati del progetto devono essere rappresentati tutti i mappali interessati, che l'Ufficio Tecnico Comunale deve provvedere a registrare in apposito elenco da consultare ai fini di un controllo per garantire il non riutilizzo dello stesso lotto per operazioni analoghe.

Non sono fissate limitazioni per le altezze dei fabbricati non residenziali, fermo restando che le altezze degli edifici devono sempre trovare giustificazione nell'utilizzo cui sono destinati o nelle particolari esigenze legate al funzionamento tecnico degli impianti di lavorazione.

Per quanto attiene le sole residenze si dovranno osservare le seguenti limitazioni:

- Altezza massima pari a 6,50 m.
- Il distacco minimo degli edifici residenziali e di servizio dai limiti del lotto deve essere pari almeno a 6,00 m, e 10 m dalle strade vicinali e di penetrazione agraria.

Per i soli edifici residenziali, previo accordo fra proprietari confinanti, è possibile derogare dal limite dei 6 m nel rispetto del Codice Civile, nei casi documentati di particolari necessità.

Per le sole serre il distacco minimo dai confini privati è fissato in 4 m.

In ogni caso fra un fabbricato residenziale e gli altri fabbricati, residenziali o non residenziali anche se dello stesso lotto, si dovrà garantire un distacco di almeno 5 m fra pareti non finestrate e 10 m fra pareti di cui una almeno finestrata, intendendosi come finestrate le sole pareti dei fabbricati residenziali.

Ai fini edificatori, per le sottozone E1 e E3, la superficie minima del lotto su cui si può intervenire è stabilita in Ha 1,00, salvo che per gli impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, per i quali tale superficie è ridotta a Ha 0,50.

In tutte le sottozone, ai fini di favorire comunque l'attività agricola, è possibile realizzare almeno un "vano appoggio" per le attrezzature, delle dimensioni massime di 20 m² di superficie utile per 3,50 m di altezza, sempreché si disponga della volumetria necessaria e con l'esclusione assoluta di porticati e verande coperte.

E' altresì sempre possibile la realizzazione di piccoli vani a protezione di impianti tecnologici (pompe idriche, caldaie per il riscaldamento delle serre e simili) purché se ne dimostri la necessità ed a condizione che le loro dimensioni non eccedano quelle strettamente indispensabili alla funzione per la quale devono essere costruiti e la loro distanza dai confini del lotto non sia inferiore a 4 m.

I vani in questione, che sono da considerare a tutti gli effetti volumi tecnici, non entrano nel conteggio dei volumi massimi realizzabili.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi debbono distare almeno 50 m dai confini di proprietà e, rispetto al limite delle zone omogenee A, B, C, G, almeno 500 m se si tratta di allevamento suini, 300 m se avicunicoli, 100 m se bovini, ovicaprini ed equini.

I medesimi fabbricati devono avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra nonché gli impianti di acquacultura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura pari al 50% del lotto urbanistico su cui insistono, senza limiti di volumetria.

Nelle zone "E" è consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola o zootecnica.

Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristiche, sono ammessi per essa tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.

Per ogni posto letto va computata una volumetria massima di 50 m³ che sono da considerare aggiuntivi rispetto ai volumi massimi per residenza ammissibili nella medesima azienda.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3 Ha.

Il concessionario, con atto d'obbligo, deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare la superficie non inferiore a 3 Ha individuata nel progetto ed a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

Nelle zone "E" sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario massimo pari a 0,01 m³/m² incrementabile fino a 0,10 m³/m² con deliberazione del Consiglio Comunale.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere almeno di Ha 3.

In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende altre attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 Ha vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3 Ha relativa al fondo agricolo.

Tutti i tipi di edifici dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, di funzionalità e di idoneità statica secondo le disposizioni contenute nel R.E. e vigenti in materia.

Al fine di tutelare la cultura architettonica dell'ambiente rurale, sia negli interventi di recupero che di nuova edificazione delle parti con destinazione residenziale e recettiva, devono essere utilizzate tipologie di intervento ispirate alla semplicità dell'architettura rurale tradizionale.

Le costruzioni dovranno proporre volumi semplici con coperture piane o a falde continue a "capanna" o a "padiglione" rivestite con manto di tegole.

Nei casi di recupero è opportuno il riutilizzo degli elementi tradizionali esistenti.

Le finiture esterne dovranno prevedere l'uso della pietra a vista o di intonaci in pasta o tinteggiati con l'esclusione assoluta di rivestimenti ceramici di qualsivoglia dimensione e tipo.

E' consentita la realizzazione di tettoie e porticati la cui struttura, nella dimensione e nella localizzazione, sia finalizzata a riprodurre lo schema tipologico della casa rurale campidanese, a condizione che la loro superficie lorda non superi il 30% della superficie coperta dell'edificio e la profondità non ecceda 2,50 m.

Per i fondi compresi in zona agricola, allo scopo di mantenere l'attuale paesaggio agrario a "campi aperti", è possibile autorizzare solo recinzioni di tipo "precario" (paletti e rete) con altezza massima non superiore a 2,50 m, salvo che non si tratti di recinzioni limitate alla sola parte residenziale dell'impianto edilizio, per le quali è consentita la realizzazione di strutture stabili in muratura.

Le recinzioni dovranno comunque essere realizzate nel rispetto dei distacchi fissati nel nuovo Codice della Strada.

Per tutti i movimenti terra (scavi e riporti), anche se finalizzati alla bonifica dei terreni, deve essere richiesta un'apposita autorizzazione presentando un piano di sistemazione che tenga conto di tutta la situazione al contorno.

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme valgono le Direttive per le Zone Agricole approvate dal Consiglio Regionale in data 13/04/94, che si intendono integralmente recepite.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di una porzione di area cortilizia, ergo ineditata.

Pertanto non è possibile rispondere a tutte le domande strutturate quali sono quelle che precedono (riferite alla Regolarità Edilizia di una costruzione)

Per lo stesso motivo non è possibile rispondere a quelle che seguono (Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità)

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

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

Nella particella in trattazione insiste un sistema fondale relativo ad una costruzione iniziata e mai ultimata; la fondazione in questione, a sua volta, non è completata.

Tale opera, iniziata in forza della C.E. n. 97/88 del 04 agosto 1988, consisteva nell'ampliamento del fabbricato già ultimato, realizzando un nuovo edificio in aderenza a quello preesistente.

I due corpi di fabbrica avrebbero dovuto formare un edificio unico di forma rettangolare, avente uno sviluppo pari a ml 21.60 x 35.85); l'accesso al locale seminterrato esistente sarebbe stato possibile solo dal corpo di fabbrica di nuova realizzazione.

Il sistema fondale insistente nella particella in trattazione risulta essere traslato rispetto al predetto allineamento, probabilmente allo scopo di rendere utilizzabili autonomamente i due edifici, ovvero permettere l'accesso al seminterrato esistente dall'esterno.

Vi è da dire, peraltro, che anche il capannone esistente (che non è oggetto della presente esecuzione essendo stato alienato in data antecedente il pignoramento) risulta essere traslato rispetto ai confini del lotto.

Le Concessioni Edilizie precedenti la 97/88 sono, infine, le seguenti: C.E. 45/85 del 22.05.1985 – e la Variante in corso d'opera n. 36/87 approvata il 06.02.1987.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di una porzione di area cortilizia, ergo ineditata.

Pertanto non è possibile rispondere a tutte le domande strutturate quali sono quelle che percedono (riferite alla Regolarità Edilizia di una costruzione)

Per lo stesso motivo non è possibile rispondere a quelle che seguono (Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità)

Dai titoli si rileva che il bene in trattazione sia una corte comune facente capo al capannone esistente (alienato dagli esecutati in data antecedente il pignoramento giusto il rogito Dott. Miro Falchi in data 15.05.1981 – repertorio 39264 - raccolta 20758) e alle proprietà restate in capo agli esecutati.

Si specifica altresì che il predetto capannone (ora definito al NCT con il n. 277) risulta traslato rispetto ai confini del lotto rappresentati nel titolo edilizio.



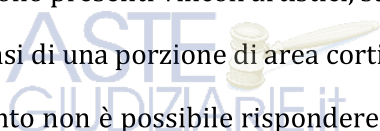
BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di una porzione di area cortilizia, ergo ineditificata.

Pertanto non è possibile rispondere a tutte le domande strutturate quali sono quelle che percedono (riferite alla Regolarità Edilizia di una costruzione)

Per lo stesso motivo non è possibile rispondere a quelle che seguono (Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità)



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di una porzione di area agricola, ergo ineditificata.

Pertanto non è possibile rispondere a tutte le domande strutturate quali sono quelle che percedono (riferite alla Regolarità Edilizia di una costruzione)

Per lo stesso motivo non è possibile rispondere a quelle che seguono (Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità)



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Trattasi di un'area cortilizia (catastalmente area urbana) la cui pavimentazione è costituita da una sottofondazione realizzata con terreni da riempimento aridi di cava.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Trattasi di un'area cortilizia ove sono presenti alcune opere d'arte quali possono essere le fondazioni di un piano seminterrato.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC



Trattasi di un'area cortilizia asservente un capannone ad uso industriale artigianale.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Trattasi di un'area cortilizia ove sono presenti alcune opere d'arte quali possono essere le fondazioni di un piano seminterrato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Trattasi di un'area agricola ove non è presente alcun manufatto.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]



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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Tale diritto sul bene in trattazione deriva dall'atto di Dott. Miro Falchi in data 15.05.1981 – repertorio 39264 - raccolta 20758, ove veniva esplicitato, sia in forma grafica che analitica, che sarebbe restato in capo agli esecutati.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED]
[REDACTED]



Tale diritto sul bene in trattazione deriva dall'atto di Dott. Miro Falchi in data 15.05.1981 – repertorio 39264 - raccolta 20758, ove veniva esplicitato, sia in forma grafica che analitica, che sarebbe restato in capo agli esecutati.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]



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

- [REDACTED]
[REDACTED]

Tale diritto sul bene in trattazione deriva dall'atto di Dott. Miro Falchi in data 15.05.1981 – repertorio 39264 - raccolta 20758, ove veniva esplicitato, sia in forma grafica che analitica, che sarebbe restato in capo agli esecutati.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]



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

- [REDACTED]
- [REDACTED]



Tale diritto sul bene in trattazione deriva dall'atto di Dott. Miro Falchi in data 15.05.1981 – repertorio 39264 - raccolta 20758, ove veniva esplicitato, sia in forma grafica che analitica, che sarebbe restato in capo agli esecutati.

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'area cortilizia in questione risultava pressochè sgombra in occasione dei sopralluoghi effettuati.

Non si può escludere a priori un utilizzo saltuario del bene.



**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'area cortilizia in questione risultava pressochè sgombra in occasione dei sopralluoghi effettuati.

Non si può escludere a priori un utilizzo saltuario del bene.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



L'area cortilizia in questione risultava pressochè sgombra in occasione dei sopralluoghi effettuati.

Non si può escludere a priori un utilizzo saltuario del bene.



**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'area cortilizia in questione risultava pressochè sgombra in occasione dei sopralluoghi effettuati.

Non si può escludere a priori un utilizzo saltuario del bene.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'area cortilizia in questione risultava pressochè sgombra in occasione dei sopralluoghi effettuati.

Non si può escludere a priori un utilizzo saltuario del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La porzione di area cortilizia in trattazione risulta esclusa dalla corte comune citata nell'atto Dott. Miro Falchi, Repertorio 39264/20758 del 15/05/1991, in quanto acquisita successivamente (rogito Dott. Antonio Galdiero in data 14.05/2009 - Rep/Racc 35171/20311 - Rg/Rp 16396/11624)

Nel primo rogito citato veniva ceduto il capannone esistente, con l'area di sedime e le pertinenze ovvero viene identificata una area cortilizia in comune fra l'unità immobiliare ceduta e le proprietà restate in carico alla parte venditrice.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La porzione di area cortilizia in trattazione risulta esclusa dalla corte comune citata nell'atto Dott. Miro Falchi, Repertorio 39264/20758 del 15/05/1991, nelle parole che si riportano testualmente " .. le parti comuni riguardano solo ed esclusivamente gli ingressi e quella parte di cortile adiacente il fabbricato in oggetto meglio identificato nelle planimetrie allegate".

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La porzione di area cortilizia in trattazione risulta esclusa dalla corte comune citata nell'atto Dott. Miro Falchi, Repertorio 39264/20758 del 15/05/1991, in quanto acquisita successivamente (rogito Dott. Antonio Galdiero in data 14.05/2009 - Rep/Racc 35171/20311 - Rg/Rp 16396/11624)

Nel primo rogito citato veniva ceduto il capannone esistente, con l'area di sedime e le pertinenze ovvero viene identificata una area cortilizia in comune fra l'unità immobiliare ceduta e le proprietà restate in carico alla parte venditrice.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La porzione di area cortilizia in trattazione risulta esclusa dalla corte comune citata nell'atto Dott. Miro Falchi, Repertorio 39264/20758 del 15/05/1991, nelle parole che si riportano testualmente " .. le parti comuni riguardano solo ed esclusivamente gli ingressi e quella parte di cortile adiacente il fabbricato in oggetto meglio identificato nelle planimetrie allegate".

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'area in trattazione risulta esclusa dalla corte comune citata nell'atto Dott. Miro Falchi, Repertorio 39264/20758 del 15/05/1991, nelle parole che si riportano testualmente " .. le parti comuni riguardano solo ed esclusivamente gli ingressi e quella parte di cortile adiacente il fabbricato in oggetto meglio identificato nelle planimetrie allegate".

PATTI

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Non risulta posta in essere alcuna particolarità rilevante.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Non risulta posta in essere alcuna particolarità rilevante.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Non risulta posta in essere alcuna particolarità rilevante.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC

Non risulta posta in essere alcuna particolarità rilevante.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

Non risulta posta in essere alcuna particolarità rilevante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

Non risultano servitù rilevabili per questa porzione di area cortilizia.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

L'accesso al locale seminterrato, facente parte del capannone esistente e non oggetto di esecuzione (particella NCT 2777), avviene attualmente dalla particella in trattazione.

Vi è in essere, pertanto, una servitù de facto.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

Non risultano servitù rilevabili per questa porzione di area cortilizia.

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

Non risultano servitù rilevabili per questa porzione di area cortilizia.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DECIMOMANNU (CA) - NUOVA STRADA DI
LOTTIZZAZIONE "IS LADAMINIS" SNC**

Non risultano servitù rilevabili per questa porzione di area agricola.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc**

Si riporta di seguito la descrizione dei beni citati nell'atto di pignoramento: " immobile distinto in catasto al foglio 13, Part. 731, Sub. 2, mq 80, lottizzazione Is Ladaminis, Piano T-1-2.

" Trattasi di un'area urbana di mq 80 con destinazione d'uso industriale / artigianale, contigua alle aree di cui ai mappali 1902 e 2773, anch'essi oggetto della presente esecuzione immobiliare; più in generale, le aree sopraccitate e quelle definite ai mappali 1623 e 2782 formano de facto un'area cortilizia unica asservente un insediamento produttivo costituito da un capannone (non oggetto di esecuzione immobiliare in quanto alienato in data precedente il pignoramento per cui si precede - vedasi schema riassuntivo, relazionale e grafico allegato, dei beni alienati con i relativi atti di cessione e di quelli restati nel patrimonio dei debitori esecutati) Il titolo con cui tale cessione è stata formalizzata è il rogito Dott. Miro Falchi in data 15.05.1981 – repertorio 39264 - raccolta 20758. NOTA In merito alla descrizione riportata nell'atto di pignoramento in riferimento alla p.lla 731 Sub. 2, si specifica quanto segue: Il bene in questione è costituito, ovviamente, dal solo piano terra, per quanto sia censito come piano T-1-2, e come tale definito nella relazione notarile di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. Tale aspetto è dovuto, per quanto è dato di sapere, dalla mera trascrizione di quanto riportato dai certificati catastali, ovvero di pura e semplice ripetizione di un errore materiale; il bene in questione è, infatti, una area cortilizia di mq 80, permutata con un'altra area cortilizia sempre di mq 80. Si può presumere che, trattandosi di un bene originariamente censito come fabbricato costituito da piano T – 1 – 2, le due derivate della divisione catastale abbiano "ereditato" tali caratteristiche; il che è corretto per quanto riguarda il sub 1, che comprende il corpo di fabbrica, mentre non lo è affatto per il sub 2, che non comprende alcun fabbricato; il tutto è comunque perfettamente rilevabile dall'elaborato planimetrico che si allega, e che riporta, per ogni subalterno, la sua collocazione in termini di piano (piano terra, primo, secondo .. ecc) Lo scrivente ha, in ogni caso, espletato tutte le ricerche di rito, ed ha eseguito il sopralluogo alla data stabilita con la parte esecutata, ovvero ha verificato di persona la corrispondenza fra gli elaborati catastali e la realtà fisica, e non esiste alcun dubbio sul fatto che la particella oggetto del quesito sia costituita dal solo piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 731, Sub. 2, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1897, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 4.000,00

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc

Trattasi di un'area urbana di mq 2484 con destinazione d'uso industriale / artigianale. NOTA Tale bene è un'area cortilizia asservente un insediamento produttivo costituito da un capannone (non oggetto di esecuzione immobiliare in quanto alienato in data precedente il pignoramento per cui si precede - vedasi schema riassuntivo, relazionale e grafico allegato, dei beni alienati con i relativi atti di cessione e di quelli restati nel patrimonio dei debitori esecutati) NOTA Su tale area insiste un sistema fondale relativo ad una nuova costruzione iniziata e mai ultimata. Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1902, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 186.300,00

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc

Trattasi di un'area urbana di mq 1301 con destinazione d'uso industriale / artigianale. Tale superficie è definita dal titolo (rogito redatto dal Dott. Miro Falchi in data 15.05.1981 – repertorio 39264 - raccolta 20758) come una corte comune tra la residua proprietà dei venditori esecutati e gli acquirenti del capannone. Trattandosi di corte comune nella stima si considererà tale bene per la quota di 1/2. NOTA Tale bene è un'area cortilizia asservente un insediamento produttivo costituito da un capannone (non oggetto di esecuzione immobiliare in quanto alienato in data precedente il pignoramento per cui si precede giusto il rogito

sopraccitato - vedasi schema riassuntivo, relazionale e grafico allegato, dei beni alienati con i relativi atti di cessione e di quelli restati nel patrimonio dei debitori esecutati)
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 2773, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 32.525,00

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc

Trattasi di un'area urbana di mq 710 con destinazione d'uso industriale / artigianale. NOTA Tale bene è un'area cortilizia asservente un insediamento produttivo costituito da un capannone (non oggetto di esecuzione immobiliare in quanto alienato in data precedente il pignoramento per cui si precede - vedasi schema riassuntivo, relazionale e grafico allegato, dei beni alienati con i relativi atti di cessione e di quelli restati nel patrimonio dei debitori esecutati)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1623, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 35.500,00

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc

Trattasi di un'area di mq 230 con destinazione d'uso agricola. NOTA Tale bene è un'area adiacente agli altri beni citati (segnatamente alla particella 1623) ma ricade al di fuori del perimetro urbano, ovvero è ricompresa nella zona "E", ed è priva di qualsiasi potere edificatorio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 2782, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 690,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Area urbana Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	80,00 mq	50,00 €/mq	€ 4.000,00	100,00	€ 4.000,00
Bene N° 2 - Area urbana Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	2484,00 mq	75,00 €/mq	€ 186.300,00	100,00	€ 186.300,00
Bene N° 3 - Area urbana Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	1301,00 mq	50,00 €/mq	€ 65.050,00	50,00	€ 32.525,00
Bene N° 4 - Area urbana Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	710,00 mq	50,00 €/mq	€ 35.500,00	100,00	€ 35.500,00

Bene N° 5 - Terreno Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc	230,00 mq	3,00 €/mq	€ 690,00	100,00	€ 690,00
Valore di stima:					€ 259.015,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I beni indicati nell'atto di pignoramento non tengono conto delle cessioni effettuate dagli esecutati in data antecedente il pignoramento, o ceduti alla viabilità della lottizzazione "Is Ladaminis".

In dettaglio:

le particelle definite nell'atto di pignoramento ai nn 1623 – 1624 – 1625 – 1626 – 1627 (identificativi attualmente variati a causa di vari passaggi successivi), sono tutte ricomprese nel mappale 736 del Catasto Fabbricati, diviso attualmente nei subalterni:

o 1 e 2 – (al NCT ora definiti dal mappale 2777) fabbricati (capannone su due livelli fuori terra e uno interrato) in capo a ditta catastale diversa dai destinatari del procedimento di esecuzione, giusto il rogito del Dott. Miro Falchi rep. 39264 – racc. 20758 e successivi passaggi di proprietà.

o 4 e 7 – (al NCT ora definiti dai mappali 1625 e 1901) in capo a ditta catastale diversa dai destinatari del procedimento di esecuzione (e diversa dalla precedente), giusto rogito dott. Antonio Galdiero in data 14.05.2009 rep/racc 35171/20311 (atto portante permuta mediante il quale gli esecutati acquisiscono il Mappale 731 sub 2, anch'esso oggetto di esecuzione)

o 6 – (al NCT ora definiti dai mappali 1902 – 2773 – 1623 – 2782) corte comune ai sub 1 e 2 come risulta dall'ultimo elaborato planimetrico in atti; si specifica che tale rappresentazione differisce da quella allegata all'atto del Dott. Miro Falchi rep. 39264 – racc. 20758 sopraccitato, dove viene evidenziata la parte di area cortilizia che diverrebbe corte comune (ora 2773) e la parte che resta in carico agli esecutati (1902 – 1623 – 2782), comprese le residue potenzialità edificatorie.

Nell'atto di pignoramento vengono indicati, altresì, dei mappali censiti al catasto terreni (particelle 961 – 962 - 963 – 964) di proprietà esclusiva di [REDACTED] n quanto derivanti dall'originario mappale 365, che fanno invece parte della viabilità di lottizzazione, ovvero sono ricompresi nella sede stradale. (Lottizzazione denominata "IS LADAMINIS").

NOTA

La data del conferimento incarico indicata nella presente relazione "strutturata" (che non consente di specificare al meglio la cronistoria delle udienze) è da intendersi come la data della prima udienza.

Le successive udienze recano le seguenti date:

17.11.2016 (richiesta di chiarimenti in base alla nota depositata dal CTU in data 16.04.2015)

29.06.2017 (udienza nella quale si fissava la data per la comparizione del CTU)

15.03.2018 (comparizione CTU - conferimento incarico di frazionamenti catastali)

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 06/07/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pillitu Franco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - schema grafico-analitico delle cessioni effettuate dagli esecutati in data antecedente il pignoramento (A) (Aggiornamento al 04/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - schema grafico riferito alle proprietà restate in capo agli esecutati (A1) (Aggiornamento al 04/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratti catastali e planimetria Area Urbana 731 Sub. 2 (B) (Aggiornamento al 04/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratti catastali e mappe Ante Frazionamento 25.10.2019 (B1) (Aggiornamento al 04/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratti catastali e mappe Post Frazionamento 25.10.2019 (B2) (Aggiornamento al 04/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezioni conservatoria riferite ai beni oggetto di esecuzione (C) (Aggiornamento al 04/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rogito Dott. Miro Falchi (D) (Aggiornamento al 04/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Frazionamento in accordo all'atto Dott. Miro Falchi (E) (Aggiornamento al 04/02/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Copia della Concessione Edilizia per Ampliamento Capannone (F) (Aggiornamento al 04/02/2020)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - stralcio degli elaborati progettuali (F1) (Aggiornamento al 04/02/2020)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - stralcio degli elaborati progettuali (F2) (Aggiornamento al 04/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo fotografico (G) (Aggiornamento al 04/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - stralcio del P.U.C. Comune di Decimomannu (H) (Aggiornamento al 04/02/2020)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc

Si riporta di seguito la descrizione dei beni citati nell'atto di pignoramento: " immobile distinto in catasto al foglio 13, Part. 731, Sub. 2, mq 80, lottizzazione Is Ladaminis, Piano T-1-2. " Trattasi di un'area urbana di mq 80 con destinazione d'uso industriale / artigianale, contigua alle aree di cui ai mappali 1902 e 2773, anch'essi oggetto della presente esecuzione immobiliare; più in generale, le aree sopraccitate e quelle definite ai mappali 1623 e 2782 formano de facto un'area cortilizia unica asservente un insediamento produttivo costituito da un capannone (non oggetto di esecuzione immobiliare in quanto alienato in data precedente il pignoramento per cui si precede - vedasi schema riassuntivo, relazionale e grafico allegato, dei beni alienati con i relativi atti di cessione e di quelli restati nel patrimonio dei debitori esegutati) Il titolo con cui tale cessione è stata formalizzata è il rogito Dott. Miro Falchi in data 15.05.1981 – repertorio 39264 - raccolta 20758. NOTA In merito alla descrizione riportata nell'atto di pignoramento in riferimento alla p.lla 731 Sub. 2, si specifica quanto segue: Il bene in questione è costituito, ovviamente, dal solo piano terra, per quanto sia censito come piano T-1-2, e come tale definito nella relazione notarile di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. Tale aspetto è dovuto, per quanto è dato di sapere, dalla mera trascrizione di quanto riportato dai certificati catastali, ovvero di pura e semplice ripetizione di un errore materiale; il bene in questione è, infatti, una area cortilizia di mq 80, permutata con un'altra area cortilizia sempre di mq 80. Si può presumere che, trattandosi di un bene originariamente censito come fabbricato costituito da piano T – 1 – 2, le due derivate della divisione catastale abbiano "ereditato" tali caratteristiche; il che è corretto per quanto riguarda il sub 1, che comprende il corpo di fabbrica, mentre non lo è affatto per il sub 2, che non comprende alcun fabbricato; il tutto è comunque perfettamente rilevabile dall'elaborato planimetrico che si allega, e che riporta, per ogni subalterno, la sua collocazione in termini di piano (piano terra, primo, secondo .. ecc) Lo scrivente ha, in ogni caso, espletato tutte le ricerche di rito, ed ha eseguito il sopralluogo alla data stabilita con la parte esegutata, ovvero ha verificato di persona la corrispondenza fra gli elaborati catastali e la realtà fisica, e non esiste alcun dubbio sul fatto che la particella oggetto del quesito sia costituita dal solo piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 731, Sub. 2, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1897, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Articolo: 12 - Zona "D" Nelle zone del territorio comunale classificate "D" è possibile localizzare interventi destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, comprese le medie strutture di vendita, come disciplinate dal D.Lgs.114/1998 e successive disposizioni statali e regionali di attuazione e di applicazione, e di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario. Per l'edificazione, nella zona D e D* salvo il caso di ampliamenti di attività già esistenti, dovrà essere predisposto apposito Piano Attuativo, che specificherà tutti i parametri di tipo edilizio ed urbanistico di disciplina degli interventi. Ai sensi dell'art.8, comma 1), del D.A. n.2266/u, il Piano Attuativo dovrà prevedere aree pari almeno al 10% dell'intera superficie oggetto di intervento, da destinare per almeno il 50% a parcheggi pubblici, il restante a spazi pubblici o ad attività collettive e verde pubblico, con esclusione delle sedi viarie. La dotazione di parcheggi per la clientela e di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci a servizio delle medie strutture di vendita (M.S.V.) di cui al 1° comma, non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalla specifica disciplina di settore. Inoltre, l'edificazione dei lotti dovrà rispettare la

distanza minima di 5 m dai confini dei lotti, salvo accordi fra i confinanti per la costruzione in aderenza, e di 6 m dalle strade. I fabbricati non potranno superare l'altezza massima di m 10,00 e due piani fuori terra. Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature scoperti per loro caratteristiche tecniche e normative non possono trovare collocazione all'interno al fabbricato (vedasi ad esempio silos di stoccaggio, carri ponte e simili). L'indice di copertura massima non dovrà superare $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$, salvo il caso di fabbricati con mense, servizi di ristoro ed alloggi di custodia, per i quali il predetto rapporto di copertura non potrà superare $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$. La densità edilizia della Zona D e D* non dovrà superare l'indice territoriale di $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Per i comparti contrassegnati con "*" interessati da attività specifiche già esistenti, potranno anche essere rilasciate concessioni edilizie dirette relative ad ampliamenti contenuti entro il 20% delle volumetrie già esistenti o nuovi volumi, con indice territoriale pari a $0,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ nel caso siano attualmente privi di edificazione, fatta eccezione del comparto contrassegnato con il numero 6 per il quale l'indice fondiario massimo per la realizzazione di sole attività compatibili con il contesto agricolo è fissato in $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Per il comparto contrassegnato con "***", destinato alla realizzazione di una centrale di betonaggio, l'indice volumetrico è limitato a $0,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Qualsiasi intervento nei comparti contrassegnati con "*" e con "***" non può modificare la destinazione specifica, salvo che non si tratti di altra destinazione analoga o strettamente collegata a quella precedente. Le residenze saranno ammesse solo per servizio di eventuale personale di custodia nella misura di 1 (uno) alloggio aziendale fino a 20 addetti e 2 (due) alloggi nel caso di un numero di addetti superiore a 20. All'interno del lotto devono essere lasciate libere aree per parcheggio commisurate all'estensione dell'azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi del complesso artigianale-industriale nonché per il loro stazionamento per operazioni di carico e scarico. Dovranno essere previste inoltre aree per parcheggi privati per gli automezzi riservati al personale addetto e per la clientela nella misura minima di 1 m^2 ogni 5 m^2 di pavimento utilizzato per le lavorazioni. Per quanto riguarda invece le dotazioni per parcheggi e spazi ad uso pubblico, nei nuovi insediamenti commerciali e nelle parti commerciali e direzionali degli insediamenti produttivi, si applica la normativa analoga prevista nel precedente art.11, comma c), mentre per la sola parte residenziale si applica la norma di cui alla lettera b) del predetto articolo.

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc

Trattasi di un'area urbana di mq 2484 con destinazione d'uso industriale / artigianale. NOTA Tale bene è un'area cortilizia asservente un insediamento produttivo costituito da un capannone (non oggetto di esecuzione immobiliare in quanto alienato in data precedente il pignoramento per cui si precede - vedasi schema riassuntivo, relazionale e grafico allegato, dei beni alienati con i relativi atti di cessione e di quelli restati nel patrimonio dei debitori eseguiti) NOTA Su tale area insiste un sistema fondale relativo ad una nuova costruzione iniziata e mai ultimata. Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1902, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Articolo: 12 - Zona "D" Nelle zone del territorio comunale classificate "D" è possibile localizzare interventi destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, comprese le medie strutture di vendita, come disciplinate dal D.Lgs.114/1998 e successive disposizioni statali e regionali di attuazione e di applicazione, e di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario. Per l'edificazione, nella zona D e D* salvo il caso di ampliamenti di attività già esistenti, dovrà essere predisposto apposito Piano Attuativo, che specificherà tutti i parametri di tipo edilizio ed urbanistico di disciplina degli interventi. Ai sensi dell'art.8, comma 1), del D.A. n.2266/u, il Piano Attuativo dovrà prevedere aree pari almeno al 10% dell'intera superficie oggetto di intervento, da destinare per almeno il 50% a parcheggi pubblici, il restante a spazi pubblici o

ad attività collettive e verde pubblico, con esclusione delle sedi viarie. La dotazione di parcheggi per la clientela e di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci a servizio delle medie strutture di vendita (M.S.V.) di cui al 1° comma, non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalla specifica disciplina di settore. Inoltre, l'edificazione dei lotti dovrà rispettare la distanza minima di 5 m dai confini dei lotti, salvo accordi fra i confinanti per la costruzione in aderenza, e di 6 m dalle strade. I fabbricati non potranno superare l'altezza massima di m 10,00 e due piani fuori terra. Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature scoperti per loro caratteristiche tecniche e normative non possono trovare collocazione all'interno al fabbricato (vedasi ad esempio silos di stoccaggio, carri ponte e simili). L'indice di copertura massima non dovrà superare $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$, salvo il caso di fabbricati con mense, servizi di ristoro ed alloggi di custodia, per i quali il predetto rapporto di copertura non potrà superare $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$. La densità edilizia della Zona D e D* non dovrà superare l'indice territoriale di $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Per i comparti contrassegnati con "*" interessati da attività specifiche già esistenti, potranno anche essere rilasciate concessioni edilizie dirette relative ad ampliamenti contenuti entro il 20% delle volumetrie già esistenti o nuovi volumi, con indice territoriale pari a $0,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ nel caso siano attualmente privi di edificazione, fatta eccezione del comparto contrassegnato con il numero 6 per il quale l'indice fondiario massimo per la realizzazione di sole attività compatibili con il contesto agricolo è fissato in $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Per il comparto contrassegnato con "***", destinato alla realizzazione di una centrale di betonaggio, l'indice volumetrico è limitato a $0,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Qualsiasi intervento nei comparti contrassegnati con "*" e con "***" non può modificare la destinazione specifica, salvo che non si tratti di altra destinazione analoga o strettamente collegata a quella precedente. Le residenze saranno ammesse solo per servizio di eventuale personale di custodia nella misura di 1 (uno) alloggio aziendale fino a 20 addetti e 2 (due) alloggi nel caso di un numero di addetti superiore a 20. All'interno del lotto devono essere lasciate libere aree per parcheggio commisurate all'estensione dell'azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi del complesso artigianale-industriale nonché per il loro stazionamento per operazioni di carico e scarico. Dovranno essere previste inoltre aree per parcheggi privati per gli automezzi riservati al personale addetto e per la clientela nella misura minima di 1 m^2 ogni 5 m^2 di pavimento utilizzato per le lavorazioni. Per quanto riguarda invece le dotazioni per parcheggi e spazi ad uso pubblico, nei nuovi insediamenti commerciali e nelle parti commerciali e direzionali degli insediamenti produttivi, si applica la normativa analoga prevista nel precedente art.11, comma c), mentre per la sola parte residenziale si applica la norma di cui alla lettera b) del predetto articolo.

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc

Trattasi di un'area urbana di mq 1301 con destinazione d'uso industriale / artigianale. Tale superficie è definita dal titolo (rogito redatto dal Dott. Miro Falchi in data 15.05.1981 – repertorio 39264 - raccolta 20758) come una corte comune tra la residua proprietà dei venditori eseguiti e gli acquirenti del capannone. Trattandosi di corte comune nella stima si considererà tale bene per la quota di 1/2. NOTA Tale bene è un'area cortilizia asservente un insediamento produttivo costituito da un capannone (non oggetto di esecuzione immobiliare in quanto alienato in data precedente il pignoramento per cui si precede giusto il rogito sopraccitato - vedasi schema riassuntivo, relazionale e grafico allegato, dei beni alienati con i relativi atti di cessione e di quelli restati nel patrimonio dei debitori eseguiti) Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 2773, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Articolo: 12 - Zona "D" Nelle zone del territorio comunale classificate "D" è possibile localizzare interventi destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, comprese le medie strutture di vendita, come disciplinate dal D.Lgs.114/1998 e successive disposizioni statali e regionali di attuazione e di applicazione, e di

conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario. Per l'edificazione, nella zona D e D* salvo il caso di ampliamenti di attività già esistenti, dovrà essere predisposto apposito Piano Attuativo, che specificherà tutti i parametri di tipo edilizio ed urbanistico di disciplina degli interventi. Ai sensi dell'art.8, comma 1), del D.A. n.2266/u, il Piano Attuativo dovrà prevedere aree pari almeno al 10% dell'intera superficie oggetto di intervento, da destinare per almeno il 50% a parcheggi pubblici, il restante a spazi pubblici o ad attività collettive e verde pubblico, con esclusione delle sedi viarie. La dotazione di parcheggi per la clientela e di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci a servizio delle medie strutture di vendita (M.S.V.) di cui al 1° comma, non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalla specifica disciplina di settore. Inoltre, l'edificazione dei lotti dovrà rispettare la distanza minima di 5 m dai confini dei lotti, salvo accordi fra i confinanti per la costruzione in aderenza, e di 6 m dalle strade. I fabbricati non potranno superare l'altezza massima di m 10,00 e due piani fuori terra. Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature scoperti per loro caratteristiche tecniche e normative non possono trovare collocazione all'interno al fabbricato (vedasi ad esempio silos di stoccaggio, carri ponte e simili). L'indice di copertura massima non dovrà superare $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$, salvo il caso di fabbricati con mense, servizi di ristoro ed alloggi di custodia, per i quali il predetto rapporto di copertura non potrà superare $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$. La densità edilizia della Zona D e D* non dovrà superare l'indice territoriale di $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Per i comparti contrassegnati con "*" interessati da attività specifiche già esistenti, potranno anche essere rilasciate concessioni edilizie dirette relative ad ampliamenti contenuti entro il 20% delle volumetrie già esistenti o nuovi volumi, con indice territoriale pari a $0,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ nel caso siano attualmente privi di edificazione, fatta eccezione del comparto contrassegnato con il numero 6 per il quale l'indice fondiario massimo per la realizzazione di sole attività compatibili con il contesto agricolo è fissato in $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Per il comparto contrassegnato con "***", destinato alla realizzazione di una centrale di betonaggio, l'indice volumetrico è limitato a $0,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Qualsiasi intervento nei comparti contrassegnati con "*" e con "***" non può modificare la destinazione specifica, salvo che non si tratti di altra destinazione analoga o strettamente collegata a quella precedente. Le residenze saranno ammesse solo per servizio di eventuale personale di custodia nella misura di 1 (uno) alloggio aziendale fino a 20 addetti e 2 (due) alloggi nel caso di un numero di addetti superiore a 20. All'interno del lotto devono essere lasciate libere aree per parcheggio commisurate all'estensione dell'azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi del complesso artigianale-industriale nonché per il loro stazionamento per operazioni di carico e scarico. Dovranno essere previste inoltre aree per parcheggi privati per gli automezzi riservati al personale addetto e per la clientela nella misura minima di 1 m^2 ogni 5 m^2 di pavimento utilizzato per le lavorazioni. Per quanto riguarda invece le dotazioni per parcheggi e spazi ad uso pubblico, nei nuovi insediamenti commerciali e nelle parti commerciali e direzionali degli insediamenti produttivi, si applica la normativa analoga prevista nel precedente art.11, comma c), mentre per la sola parte residenziale si applica la norma di cui alla lettera b) del predetto articolo.

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc

Trattasi di un'area urbana di mq 710 con destinazione d'uso industriale / artigianale. NOTA Tale bene è un'area cortilizia asservente un insediamento produttivo costituito da un capannone (non oggetto di esecuzione immobiliare in quanto alienato in data precedente il pignoramento per cui si precede - vedasi schema riassuntivo, relazionale e grafico allegato, dei beni alienati con i relativi atti di cessione e di quelli restati nel patrimonio dei debitori esecutati)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1623, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Articolo: 12 - Zona "D" Nelle zone del territorio comunale classificate

"D" è possibile localizzare interventi destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, comprese le medie strutture di vendita, come disciplinate dal D.Lgs.114/1998 e successive disposizioni statali e regionali di attuazione e di applicazione, e di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario. Per l'edificazione, nella zona D e D* salvo il caso di ampliamenti di attività già esistenti, dovrà essere predisposto apposito Piano Attuativo, che specificherà tutti i parametri di tipo edilizio ed urbanistico di disciplina degli interventi. Ai sensi dell'art.8, comma 1), del D.A. n.2266/u, il Piano Attuativo dovrà prevedere aree pari almeno al 10% dell'intera superficie oggetto di intervento, da destinare per almeno il 50% a parcheggi pubblici, il restante a spazi pubblici o ad attività collettive e verde pubblico, con esclusione delle sedi viarie. La dotazione di parcheggi per la clientela e di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci a servizio delle medie strutture di vendita (M.S.V.) di cui al 1° comma, non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalla specifica disciplina di settore. Inoltre, l'edificazione dei lotti dovrà rispettare la distanza minima di 5 m dai confini dei lotti, salvo accordi fra i confinanti per la costruzione in aderenza, e di 6 m dalle strade. I fabbricati non potranno superare l'altezza massima di m 10,00 e due piani fuori terra. Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature scoperti per loro caratteristiche tecniche e normative non possono trovare collocazione all'interno al fabbricato (vedasi ad esempio silos di stoccaggio, carri ponte e simili). L'indice di copertura massima non dovrà superare $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$, salvo il caso di fabbricati con mense, servizi di ristoro ed alloggi di custodia, per i quali il predetto rapporto di copertura non potrà superare $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$. La densità edilizia della Zona D e D* non dovrà superare l'indice territoriale di $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Per i comparti contrassegnati con "*" interessati da attività specifiche già esistenti, potranno anche essere rilasciate concessioni edilizie dirette relative ad ampliamenti contenuti entro il 20% delle volumetrie già esistenti o nuovi volumi, con indice territoriale pari a $0,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ nel caso siano attualmente privi di edificazione, fatta eccezione del comparto contrassegnato con il numero 6 per il quale l'indice fondiario massimo per la realizzazione di sole attività compatibili con il contesto agricolo è fissato in $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Per il comparto contrassegnato con "***", destinato alla realizzazione di una centrale di betonaggio, l'indice volumetrico è limitato a $0,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Qualsiasi intervento nei comparti contrassegnati con "*" e con "***" non può modificare la destinazione specifica, salvo che non si tratti di altra destinazione analoga o strettamente collegata a quella precedente. Le residenze saranno ammesse solo per servizio di eventuale personale di custodia nella misura di 1 (uno) alloggio aziendale fino a 20 addetti e 2 (due) alloggi nel caso di un numero di addetti superiore a 20. All'interno del lotto devono essere lasciate libere aree per parcheggio commisurate all'estensione dell'azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi del complesso artigianale-industriale nonché per il loro stazionamento per operazioni di carico e scarico. Dovranno essere previste inoltre aree per parcheggi privati per gli automezzi riservati al personale addetto e per la clientela nella misura minima di 1 m^2 ogni 5 m^2 di pavimento utilizzato per le lavorazioni. Per quanto riguarda invece le dotazioni per parcheggi e spazi ad uso pubblico, nei nuovi insediamenti commerciali e nelle parti commerciali e direzionali degli insediamenti produttivi, si applica la normativa analoga prevista nel precedente art.11, comma c), mentre per la sola parte residenziale si applica la norma di cui alla lettera b) del predetto articolo.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc

Trattasi di un'area di mq 230 con destinazione d'uso agricola. NOTA Tale bene è un'area adiacente agli altri beni citati (segnatamente alla particella 1623) ma ricade al di fuori del perimetro urbano, ovvero è ricompresa nella zona "E", ed è priva di qualsiasi potere edificatorio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 2782, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Articolo: 13 - Zona "E" (SOTTOZONA "E1") Le parti del territorio comunale classificate zone "E" sono destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno. E' altresì possibile localizzare nella zona "E" tutte quelle attività particolari che, per le loro caratteristiche specifiche, non sono compatibili con nessuna delle altre zone omogenee del P.U.C.. Ai sensi del Decreto Presidente Giunta Regionale della R.A.S. n°228 del 3 agosto 1994 (Direttive per le zone Agricole), in base alle indagini tecnico-agronomiche, le zone "E" del territorio comunale sono suddivise nelle seguenti sottozone: E1 – aree caratterizzate da produzione agricola tipica e specializzata; Fermo restando che qualsiasi intervento proposto deve essere supportato da una relazione sottoscritta da un tecnico abilitato che ne dimostri la compatibilità con le caratteristiche della sottozona interessata, in generale in tutte le sottozone sono ammessi i seguenti tipi di costruzione: a.- fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica dei fondi, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti che per la loro dimensione e importanza sono classificabili come industriali; b.- fabbricati per agriturismo; c.- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei fondi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva); d.- fabbricati per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale; e.- fabbricati ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, con deliberazione del Consiglio Comunale; f.- fabbricati ed impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, con deliberazione del Consiglio Comunale; g.- fabbricati ed impianti destinati alla preparazione ed alla vendita di terra per giardinaggio ed uso agricolo; h.- fabbricati ed impianti destinati allo stoccaggio, al taglio ed alla vendita di legna da ardere, anche quando la materia prima non proviene da produzione propria dell'azienda. Gli indici volumetrici massimi da applicare nell'edificazione sono i seguenti: •0,20 m³/m² per i fabbricati di cui alla lettera a; •0,03 " per i fabbricati residenziali e per le parti destinate all'accoglienza, ristorazione e pernottamento dell'agriturismo, fatta eccezione per la Zona E5 nella quale l'indice fondiario massimo viene definito in 0,01 m³/m²; •0,03 " per i fabbricati di cui alle lettere c, g, h, fatta eccezione per la Zona E5 nella quale l'indice fondiario massimo viene definito in 0,01 m³/m²; •0,10 " per i fabbricati di cui alla lettera d; •0,10 " per i fabbricati di cui alla lettera e; •1,00 " per i fabbricati di cui alla lettera f. Con deliberazione del Consiglio Comunale, per i fabbricati di cui alla lettera a, l'indice può essere elevato sino a 0,50 m³/m² in presenza di particolari esigenze aziendali e purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal limite delle zone omogenee "A", "B", "C" non inferiore a m 500. Per interventi superiori, o comunque con volumi superiori a 3000 m³ o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore a 20 (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione degli interventi è subordinata, oltre che a parere del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato agli Enti Locali, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica. Ai fini dell'edificazione è consentito l'utilizzo del volume risultante da lotti anche non contigui utilizzati dalla stessa azienda. In tal caso sugli elaborati del progetto devono essere rappresentati tutti i mappali interessati, che l'Ufficio Tecnico Comunale deve provvedere a registrare in apposito elenco da consultare ai fini di un controllo per garantire il non riutilizzo dello stesso lotto per operazioni analoghe. Non sono fissate limitazioni per le altezze dei fabbricati non residenziali, fermo restando che le altezze degli edifici devono sempre trovare giustificazione nell'utilizzo cui sono destinati o nelle particolari esigenze legate al funzionamento tecnico degli impianti di lavorazione. Per quanto attiene le sole residenze si dovranno osservare le seguenti limitazioni: •Altezza massima pari a 6,50 m. •Il distacco minimo degli edifici residenziali e di servizio dai limiti del lotto deve essere pari almeno a 6,00 m, e 10 m dalle strade vicinali e di penetrazione agraria. Per i soli edifici residenziali, previo accordo fra proprietari confinanti, è possibile derogare dal limite dei 6 m nel rispetto del Codice Civile, nei casi documentati di particolari necessità. Per le sole serre il distacco minimo

dai confini privati è fissato in 4 m. In ogni caso fra un fabbricato residenziale e gli altri fabbricati, residenziali o non residenziali anche se dello stesso lotto, si dovrà garantire un distacco di almeno 5 m fra pareti non finestrate e 10 m fra pareti di cui una almeno finestrata, intendendosi come finestrate le sole pareti dei fabbricati residenziali. Ai fini edificatori, per le sottozone E1 e E3, la superficie minima del lotto su cui si può intervenire è stabilita in Ha 1,00, salvo che per gli impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, per i quali tale superficie è ridotta a Ha 0,50. In tutte le sottozone, ai fini di favorire comunque l'attività agricola, è possibile realizzare almeno un "vano appoggio" per le attrezzature, delle dimensioni massime di 20 m² di superficie utile per 3,50 m di altezza, sempreché si disponga della volumetria necessaria e con l'esclusione assoluta di porticati e verande coperte. E' altresì sempre possibile la realizzazione di piccoli vani a protezione di impianti tecnologici (pompe idriche, caldaie per il riscaldamento delle serre e similari) purché se ne dimostri la necessità ed a condizione che le loro dimensioni non eccedano quelle strettamente indispensabili alla funzione per la quale devono essere costruiti e la loro distanza dai confini del lotto non sia inferiore a 4 m. I vani in questione, che sono da considerare a tutti gli effetti volumi tecnici, non entrano nel conteggio dei volumi massimi realizzabili. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi debbono distare almeno 50 m dai confini di proprietà e, rispetto al limite delle zone omogenee A, B, C, G, almeno 500 m se si tratta di allevamento suini, 300 m se avicunicoli, 100 m se bovini, ovicaprini ed equini. I medesimi fabbricati devono avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%. Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra nonché gli impianti di acquacultura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura pari al 50% del lotto urbanistico su cui insistono, senza limiti di volumetria. Nelle zone "E" è consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi per essa tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una volumetria massima di 50 m³ che sono da considerare aggiuntivi rispetto ai volumi massimi per residenza ammissibili nella medesima azienda. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3 Ha. Il concessionario, con atto d'obbligo, deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare la superficie non inferiore a 3 Ha individuata nel progetto ed a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Nelle zone "E" sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario massimo pari a 0,01 m³/m² incrementabile fino a 0,10 m³/m² con deliberazione del Consiglio Comunale. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere almeno di Ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende altre attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 Ha vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3 Ha relativa al fondo agricolo. Tutti i tipi di edifici dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, di funzionalità e di idoneità statica secondo le disposizioni contenute nel R.E. e vigenti in materia. Al fine di tutelare la cultura architettonica dell'ambiente rurale, sia negli interventi di recupero che di nuova edificazione delle parti con destinazione residenziale e recettiva, devono essere utilizzate tipologie di intervento ispirate alla semplicità dell'architettura rurale tradizionale. Le costruzioni dovranno proporre volumi semplici con coperture piane o a falde continue a "capanna" o a "padiglione" rivestite con manto di tegole. Nei casi di recupero è opportuno il riutilizzo degli elementi tradizionali esistenti. Le finiture esterne dovranno prevedere l'uso della pietra a vista o di intonaci in pasta o tinteggiati con l'esclusione assoluta di rivestimenti ceramici di qualsivoglia dimensione e tipo. E' consentita la realizzazione di tettoie e porticati la cui struttura, nella dimensione e nella localizzazione, sia finalizzata a riprodurre lo schema tipologico della casa rurale campidanese, a condizione che la loro superficie lorda non superi il 30% della superficie coperta dell'edificio e la profondità non ecceda 2,50 m. Per i fondi compresi in zona agricola, allo scopo di mantenere l'attuale paesaggio agrario a "campi aperti", è possibile autorizzare solo recinzioni di tipo "precario"

(paletti e rete) con altezza massima non superiore a 2,50 m, salvo che non si tratti di recinzioni limitate alla sola parte residenziale dell'impianto edilizio, per le quali è consentita la realizzazione di strutture stabili in muratura. Le recinzioni dovranno comunque essere realizzate nel rispetto dei distacchi fissati nel nuovo Codice della Strada. Per tutti i movimenti terra (scavi e riporti), anche se finalizzati alla bonifica dei terreni, deve essere richiesta un'apposita autorizzazione presentando un piano di sistemazione che tenga conto di tutta la situazione al contorno. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme valgono le Direttive per le Zone Agricole approvate dal Consiglio Regionale in data 13/04/94, che si intendono integralmente recepite.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 87/2013 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO



Bene N° 1 - Area urbana			
Ubicazione:	Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 731, Sub. 2, Categoria F1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1897, Qualità ENTE URBANO	Superficie	80,00 mq
Stato conservativo:	Le condizioni dell'area cortilizia in trattazione sono da considerarsi buone.		
Descrizione:	Si riporta di seguito la descrizione dei beni citati nell'atto di pignoramento: "... " immobile distinto in catasto al foglio 13, Part. 731, Sub. 2, mq 80, lottizzazione Is Ladaminis, Piano T-1-2. " Trattasi di un'area urbana di mq 80 con destinazione d'uso industriale / artigianale, contigua alle aree di cui ai mappali 1902 e 2773, anch'essi oggetto della presente esecuzione immobiliare; più in generale, le aree sopraccitate e quelle definite ai mappali 1623 e 2782 formano de facto un'area cortilizia unica asservente un insediamento produttivo costituito da un capannone (non oggetto di esecuzione immobiliare in quanto alienato in data precedente il pignoramento per cui si precede - vedasi schema riassuntivo, relazionale e grafico allegato, dei beni alienati con i relativi atti di cessione e di quelli restati nel patrimonio dei debitori esecutati) Il titolo con cui tale cessione è stata formalizzata è il rogito Dott. Miro Falchi in data 15.05.1981 - repertorio 39264 - raccolta 20758. NOTA In merito alla descrizione riportata nell'atto di pignoramento in riferimento alla p.lla 731 Sub. 2, si specifica quanto segue: Il bene in questione è costituito, ovviamente, dal solo piano terra, per quanto sia censito come piano T-1-2, e come tale definito nella relazione notarile di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. Tale aspetto è dovuto, per quanto è dato di sapere, dalla mera trascrizione di quanto riportato dai certificati catastali, ovvero di pura e semplice ripetizione di un errore materiale; il bene in questione è, infatti, una area cortilizia di mq 80, permutata con un'altra area cortilizia sempre di mq 80. Si può presumere che, trattandosi di un bene originariamente censito come fabbricato costituito da piano T - 1 - 2, le due derivate della divisione catastale abbiano "ereditato" tali caratteristiche; il che è corretto per quanto riguarda il sub 1, che comprende il corpo di fabbrica, mentre non lo è affatto per il sub 2, che non comprende alcun fabbricato; il tutto è comunque perfettamente rilevabile dall'elaborato planimetrico che si allega, e che riporta, per ogni subalterno, la sua collocazione in termini di piano (piano terra, primo, secondo .. ecc) Lo scrivente ha, in ogni caso, espletato tutte le ricerche di rito, ed ha eseguito il sopralluogo alla data stabilita con la parte esecutata, ovvero ha verificato di persona la corrispondenza fra gli elaborati catastali e la realtà fisica, e non esiste alcun dubbio sul fatto che la particella oggetto del quesito sia costituita dal solo piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1902, Qualità ENTE URBANO	Superficie	2484,00 mq
Stato conservativo:	Le condizioni dell'area cortilizia in trattazione sono da considerarsi buone.		

Descrizione:	Trattasi di un'area urbana di mq 2484 con destinazione d'uso industriale / artigianale. NOTA Tale bene è un'area cortilizia asservente un insediamento produttivo costituito da un capannone (non oggetto di esecuzione immobiliare in quanto alienato in data precedente il pignoramento per cui si precede - vedasi schema riassuntivo, relazionale e grafico allegato, dei beni alienati con i relativi atti di cessione e di quelli restati nel patrimonio dei debitori eseguiti) NOTA Su tale area insiste un sistema fondale relativo ad una nuova costruzione iniziata e mai ultimata.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 3 - Area urbana			
Ubicazione:	Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 2773, Qualità ENTE URBANO	Superficie	1301,00 mq
Stato conservativo:	Le condizioni dell'area cortilizia in trattazione sono da considerarsi buone.		
Descrizione:	Trattasi di un'area urbana di mq 1301 con destinazione d'uso industriale / artigianale. Tale superficie è definita dal titolo (rogito redatto dal Dott. Miro Falchi in data 15.05.1981 - repertorio 39264 - raccolta 20758) come una corte comune tra la residua proprietà dei venditori eseguiti e gli acquirenti del capannone. Trattandosi di corte comune nella stima si considererà tale bene per la quota di 1/2. NOTA Tale bene è un'area cortilizia asservente un insediamento produttivo costituito da un capannone (non oggetto di esecuzione immobiliare in quanto alienato in data precedente il pignoramento per cui si precede giusto il rogito sopraccitato - vedasi schema riassuntivo, relazionale e grafico allegato, dei beni alienati con i relativi atti di cessione e di quelli restati nel patrimonio dei debitori eseguiti)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Area urbana			
Ubicazione:	Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1623, Qualità ENTE URBANO	Superficie	710,00 mq
Stato conservativo:	Le condizioni dell'area cortilizia in trattazione sono da considerarsi buone.		
Descrizione:	Trattasi di un'area urbana di mq 710 con destinazione d'uso industriale / artigianale. NOTA Tale bene è un'area cortilizia asservente un insediamento produttivo costituito da un capannone (non oggetto di esecuzione immobiliare in quanto alienato in data precedente il pignoramento per cui si precede - vedasi schema riassuntivo, relazionale e grafico allegato, dei beni alienati con i relativi atti di cessione e di quelli restati nel patrimonio dei debitori eseguiti)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Decimomannu (CA) - Nuova strada di Lottizzazione "IS LADAMINIS" snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 2782, Qualità ENTE URBANO	Superficie	230,00 mq
Stato conservativo:	Le condizioni dell'area agricola in trattazione sono da considerarsi buone.		
Descrizione:	Trattasi di un'area di mq 230 con destinazione d'uso agricola. NOTA Tale bene è un'area adiacente agli altri beni citati (segnatamente alla particella 1623) ma ricade al di fuori del perimetro urbano, ovvero è ricompresa nella zona "E", ed è priva di qualsiasi potere edificatorio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it