
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia dell'Esperto Ing. Conchedda Antonio, nel Fallimento ******Omissis******


******Omissis******


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	Pagina 4
Premessa.....	Pagina 4
Descrizione.....	Pagina 4
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Iglesias (SU) - Via Nazario Sauro n° 10/12A.....	Pagina 4
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Busachi (OR) - Corso Brigata Sassari n° 87.....	Pagina 4
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Cargeghe (SS) - P.I.P. Campomela.....	Pagina 5
Lotto 4.....	Pagina 6
Completezza documentazione ex art. 567.....	Pagina 6
Titolarità.....	Pagina 6
Confini.....	Pagina 7
Consistenza.....	Pagina 7
Cronistoria Dati Catastali.....	Pagina 7
Dati Catastali.....	Pagina 8
Stato conservativo.....	Pagina 8
Parti Comuni.....	Pagina 8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	Pagina 8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	Pagina 8
Stato di occupazione.....	Pagina 9
Provenienze Ventennali.....	Pagina 9
Formalità pregiudizievoli.....	Pagina 10
Normativa urbanistica.....	Pagina 10
Regolarità edilizia.....	Pagina 12
Vincoli od oneri condominiali.....	Pagina 12
Lotto 5.....	Pagina 13
Completezza documentazione ex art. 567.....	Pagina 13
Titolarità.....	Pagina 13
Confini.....	Pagina 13
Consistenza.....	Pagina 13
Cronistoria Dati Catastali.....	Pagina 14
Dati Catastali.....	Pagina 14
Stato conservativo.....	Pagina 15
Parti Comuni.....	Pagina 15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	Pagina 15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	Pagina 15
Stato di occupazione.....	Pagina 16
Provenienze Ventennali.....	Pagina 16

Formalità pregiudizievoli.....	Pagina 17
Normativa urbanistica.....	Pagina 18
Regolarità edilizia.....	Pagina 19
Vincoli od oneri condominiali.....	Pagina 20
Lotto 6	Pagina 20
Completezza documentazione ex art. 567.....	Pagina 20
Titolarità.....	Pagina 20
Confini.....	Pagina 21
Consistenza.....	Pagina 21
Cronistoria Dati Catastali.....	Pagina 21
Dati Catastali.....	Pagina 22
Stato conservativo.....	Pagina 22
Parti Comuni.....	Pagina 22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	Pagina 22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	Pagina 22
Stato di occupazione.....	Pagina 23
Provenienze Ventennali.....	Pagina 23
Formalità pregiudizievoli.....	Pagina 24
Normativa urbanistica.....	Pagina 25
Regolarità edilizia.....	Pagina 27
Vincoli od oneri condominiali.....	Pagina 27
Stima / Formazione lotti	Pagina 27
Lotto 4	Pagina 27
Lotto 5	Pagina 28
Lotto 6	Pagina 29
Riepilogo bando d'asta	Pagina 34
Lotto 4	Pagina 34
Lotto 5	Pagina 35
Lotto 6	Pagina 37
Schema riassuntivo Fallimento 3/2021	Pagina 40
Lotto 4	Pagina 40
Lotto 5	Pagina 40
Lotto 6	Pagina 41

INCARICO

In data 12/06/2021, il sottoscritto Ing. Conchedda Antonio, con studio in Via Degli Astronauti - 07100 - Sassari (SS), email a.c.ingegneria@gmail.com, PEC antonio.conchedda@ingpec.eu, Tel. 3479674930, veniva incaricato per la stima di beni immobili registrati nel Fallimento *****Omissis***** e in pari data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Iglesias (SU) - Via Nazario Sauro n° 10/12A
- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Busachi (OR) - Corso Brigata Sassari n° 87
- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Cargeghe (SS) - P.I.P. Campomela

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD IGLESIAS - VIA NAZARIO SAURO N° 10/12A

Oggetto della presente perizia è un fabbricato adibito ad uso commerciale posto al piano terra con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Iglesias, in posizione centrale, più precisamente in via Nazario Sauro n° 10/12A. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale del tutto simile al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario.

L'immobile allo stato attuale risulta composto da:

-Piano terra: vano adibito ad esposizione e vendita, ripostiglio, 2 bagni clienti di cui uno disabili completo di antibagno, corte interna ad uso esclusivo con ripostiglio.

Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità, la quale risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio.

Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Iglesias quali la SS 131 Carlo Felice.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A BUSACHI (OR) - CORSO BRIGATA SASSARI N° 87

Oggetto della presente perizia è un fabbricato adibito ad uso terziario (ufficio), posto al piano terra con sviluppo su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Busachi, in posizione semicentrale, più precisamente in Corso Brigata Sassari n°87.

La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario.

L'immobile allo stato attuale risulta composto da:

- Piano seminterrato: cantina, legnaia, vano scala, corte esclusiva.
- Piano terra: ingresso-vano scala, disimpegno, 4 vani adibiti a ripostiglio, veranda, corte esclusiva.
- Piano primo: ufficio, sala presidenza, sala operativa, bagno, disimpegno, terrazzo.

Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità, la quale risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio.

Sufficienti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Busachi quali la SS 131 Carlo Felice.

Si precisa che la porzione di fabbricato posta al piano seminterrato e terra al momento del sopralluogo, risultava edificata al grezzo e sprovvista di finiture interne e di impianti tecnologici.

La porzione di fabbricato posta al piano primo seppur completamente terminata si presentava in disuso ed in evidente stato di abbandono e necessita di una revisione completa degli impianti tecnologici.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CARGEGHE (SS) - P.I.P. CAMPOMELA

Oggetto della presente perizia sono 3 lotti di terreno agricolo contigui di superficie catastale lorda pari a 1500.00 mq adibiti a seminativo di classe 2, ubicati nella zona industriale del comune di Cargheghe, più precisamente in Località Campomela SS 131 km 199.500.

La zona in cui insiste il cespite si presenta parzialmente edificata con tipologia costruttiva del tipo capannoni industriali/artigianali/commerciali, articolati su uno o più piani fuori terra. Risultano parzialmente presenti le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi.

L'immobile risulta ricompreso all'interno del Piano per Insediamenti Produttivi comunale Area industriale-artigianale-commerciale, ed ha accesso diretto dalla pubblica viabilità, la quale risulta percorsa da traffico veicolare con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio.

Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Sassari quali la SS 131 Carlo Felice.

Il lotto presenta pianta di forma rettangolare regolare, la conformazione è pianeggiante con parziale presenza di pietrosità superficiale e non presenta condizioni tali da inficiarne la coltivazione. L'immobile risulta recintato su 2 lati usufruendo della muratura realizzata sui lotti attigui di altra proprietà, mentre non è presente impianto di irrigazione.

L'immobile risulta intercluso su 3 lati in quanto confinante con altri lotti di terreno aventi le medesime caratteristiche. Non risultano presenti fabbricati e/o strutture amovibili all'interno del cespite.

All'interno del lotto potranno essere realizzati insediamenti industriali ed artigianali, nonché strutture per attività commerciali al minuto ed all'ingrosso, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli ecc come da seguenti specifiche:

- a) Indice di edificabilità fondiario = 3.00 mc/mq
- b) Rapporto di copertura max = 0.50 mq/mq
- c) Distacco dai confini di proprietà = 5.00 ml . E' consentita l' edificazione sul confine tra lotti contigui anche in presenza di edificazione sul confine nel loro contiguo. E' ammessa l' edificazione sul confine tra lotti contigui anche attraverso l' accorpamento di due o piu' lotti nel caso si renda necessaria una

progettazione unitaria.

- d) Distacco dal fronte strada = non inferiore a 5.00 ml

- e) Altezza massima dei fabbricati = 10.00 ml. E' consentita una altezza superiore per volumi tecnologici, carri ponte, ed opere assimilabili.

Nell'esecuzione dei lotti, ove si verificasse una differente misurazione della superficie degli stessi, valgono l'indice fondiario (if) e il rapporto di copertura (Rc).

Nel lotto di proprieta' deve essere garantito un posto macchina per addetto.

Arredi:

Le fasce di terreni prospicienti le strade d'accesso per una profondita' di un m 1.00 a partire dalla linea interna del confine devono essere sistemate a verde. Il cortile interno deve avere un'idonea sistemazione superficiale al fine di consentirvi la sosta e la manovra degli autoveicoli.

Lungo il fronte strada le recinzioni devono avere un'altezza massima di m 2.00 di cui almeno 1.00 realizzata a giorno.

Nelle piantumazioni sul confine deve essere garantita costantemente la visibilita' in prossimita' di incroci, parcheggi pubblici e di edifici pubblici ad uso pubblico.

Gli ingressi devono tessere arretrati rispetto alla strada di una misura non inferiore alla meta' della larghezza e comunque tale da consentire l'agevole transito della viabilita' pubblica.

E' consentita l'edificazione di un box di controllo all'ingresso del lotto, con h max m 3.00.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Iglesias (SU) - Via Nazario Sauro n° 10/12A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

******Omissis******

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

******Omissis******

CONFINI

NORD: Via Giorgio Asproni
EST: Via Nazario Sauro
SUD: Via Edmondo De Amicis
OVEST: Via Cesare Battisti



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	74,00 mq	87,00 mq	1,00	87,00 mq	2,92 m	T
Giardino	11,50 mq	13,00 mq	0,10	1,30 mq	0,00 m	T
Ripostiglio	0,60 mq	1,00 mq	0,25	0,25 mq	2,92 m	T
Totale superficie convenzionale:				88,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,55 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/1980 al 03/03/2004	***** <i>Omissis</i> *****	Catasto Fabbricati Sez. G, Fg. 1, Part. 440, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 80 mq Rendita € 309,87 Piano T
Dal 03/03/2004 al 24/09/2004	***** <i>Omissis</i> *****	Catasto Fabbricati Sez. G, Fg. 1, Part. 440, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 80 mq Rendita € 309,87 Piano T
Dal 24/09/2004 al 26/10/2006	***** <i>Omissis</i> *****	Catasto Fabbricati Sez. G, Fg. 1, Part. 440, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 70 Rendita € 1.601,53 Piano T
Dal 26/10/2006 al 20/02/2022	***** <i>Omissis</i> *****	Catasto Fabbricati Sez. G, Fg. 1, Part. 440, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 70 Superficie catastale 80 mq Rendita € 1.601,53 Piano T



DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

DIFFORMITA CATASTALI:

Si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:

-Lieve redistribuzione interna degli ambienti consistente nella mancata realizzazione del tramezzo divisorio del locale ripostiglio.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di pratica catastale DOCFA a seguito di presentazione di pratica autorizzativa comunale, al fine di riallineare lo stato reale dei luoghi con quanto depositato in catasto e/o ripristino dello stato assentito dei luoghi con opere murarie.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in sufficiente stato manutenzione e conservazione complessivo.

PARTI COMUNI

Non si sono rilevate parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono rilevate servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Struttura in elevazione di tipo misto realizzata parzialmente in muratura portante e parzialmente in c.a.;
- Solaio interpiano di tipo piano realizzato in c.a.;
- Solaio di copertura realizzato a tetto piano in cls con sovrapposto strato impermeabilizzante e mattonelle di ceramica;
- Intonaci interni ed esterni realizzati con intonaco di tipo civile liscio;
- Tinteggiature interne realizzate con idropittura lavabile e traspirante;
- Pavimentazione realizzata in mattonelle di gres porcellanato;
- Infissi interni realizzati in alluminio con specchiature;
- Infissi esterni realizzati in alluminio con vetrocamera;
- Impianto elettrico realizzato entro traccia;
- Impianto idrico realizzato entro traccia;
- Predisposizione impianto di riscaldamento/condizionamento di tipo autonomo funzionante con

pompa di calore ad energia elettrica e sistema radiante del tipo split a parete.
 -Impianto autoclave;
 -ACS da scaldabagno elettrico;



L'immobile presenta finiture di media qualità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/03/1980 al 03/03/2004	***** <i>Omissis</i> *****	Atto pubblico - Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARASSI GINA VITTO	26/03/1980	8829	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/03/2004 al 26/10/2006	***** <i>Omissis</i> *****	Atto Pubblico - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P. E. PASOLINI	03/03/2004	17290	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2006 al	***** <i>Omissis</i> *****	Atto Pubblico - Compravendita			



20/02/2022		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CORONA MAURIZIO	26/10/2006	9201	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cagliari aggiornate al 07/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 08/11/2006 - Registro Particolare 30325 Registro Generale 45521
Pubblico ufficiale CORONA MAURIZIO Repertorio 9201/5738 del 26/10/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 08/02/2007 - Registro Particolare 794 Registro Generale 5392
Pubblico ufficiale PIANU FRANCESCO Repertorio 7978/5018 del 30/01/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. ISCRIZIONE del 07/12/2016 - Registro Particolare 4610 Registro Generale 34167
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1138/2016 del 26/10/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 11/09/2017 - Registro Particolare 3648 Registro Generale 25582
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2353/10217 del 11/09/2017
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
5. TRASCRIZIONE del 19/02/2018 - Registro Particolare 3739 Registro Generale 4852
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 7568/2017 del 08/01/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade in Zona B2 del PRG Comune di Iglesias, con le seguenti norme:
Capo II.

Aree residenziali non comprese nel centro storico.

Articolo 14. Destinazioni d'uso.

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente ad abitazione. Sono inoltre consentiti:

- 1) studi professionali e commerciali;

- 2) negozi e pubblici esercizi;
- 3) magazzini e depositi, limitatamente ai soli piani terreni e interrati;
- 4) piccoli laboratori artigianali purché non molesti;
- 5) autorimesse pubbliche e private:

Ove si ravvisi l'opportunità, al fine di realizzare un'equilibrata distribuzione di alcune attrezzature nella città, possono essere consentiti uffici, alberghi, ristoranti, cinema, teatri, locali per il tempo libero, supermercati, case di cura, purché dotati di ampie aree di verde e di parcheggio che garantiscano l'autonoma funzionalità dell'opera nella zona residenziale in cui sono previsti (legge 11 giugno 1971, n°426).

Articolo 14 bis. Edilizia di recente costruzione non formalizzata.

IL P.R.G. conferma, attraverso il rilascio di regolare Concessione, i volumi degli edifici esistenti previo studio urbanistico (P.P. o lottizzazione convenzionata) nel quale venga individuata la viabilità e gli spazi pubblici dimensionati sulla base degli abitanti insediabili nella zona interessata.

Ove non fosse possibile, a causa della compromissione del territorio, il reperimento degli standard urbanistici, questi ultimi potranno essere reperiti nelle aree adiacenti.

Lo studio urbanistico di che trattasi, da approvarsi nelle forme di legge, dovrà altresì prevedere gli oneri da addebitarsi ai privati per l'attuazione del piano e l'acquisizione delle aree destinate a servizi pubblici.

Si applicano altresì tutte le disposizioni di cui alla legge 28 gennaio 1977, n°10, relative alle sanzioni amministrative, ove richiesto.

Articolo 15. Zone omogenee.

Il P.R.G. suddivide le aree residenziali in due classi omogenee, ai sensi del D.P.G.R. 9743/271.

1) Zona B: le parti della città e del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto. La zona è suddivisa nelle sottozone B1, B2, B3, B4.

2) Zona C: le parti della città e del territorio necessarie per l'espansione, nelle quali il processo di urbanizzazione è ancora da avviare.

Articolo 16 - Sottozone B1 - B2 - B3 - B4 (2).

Il P.R.G., sulla base dei caratteri dell'insediamento riferiti all'indice di fabbricazione e alle tipologie edilizie prevalenti,

attribuisce alle sottozone i seguenti indici di fabbricabilità fondiaria:

- sottozona B1: iff = 7 mc/mq con P.P. o lottizzazione convenzionata; iff = 3 mc/mq con concessione diretta;

- sottozona B2: iff = 5 mc/mq con P.P. o lottizzazione convenzionata; iff = 3 mc/mq con concessione diretta;

- sottozona B3: iff = 3 mc/mq;

- sottozona B4: iff = 1,5 mc/mq.

Le tipologie edilizie sono libere purché risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito; tuttavia al fine

di garantire un risultato più omogeneo si prescrivono le seguenti norme:

- un rapporto di copertura nel lotto non superiore a 2/3;

- un'altezza, nel rispetto dei vincoli panoramici vigenti, non superiore a metri 20, per le sottozone B1, a metri 15 per

le sottozone B2 e B3, a metri 7,5 per le sottozone B4;

- un distacco minimo di metri 5 dal confine del lotto, ovvero costruzione sul confine del lotto nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile, ad eccezione dei confini con le strade diversamente regolamentati;

- un distacco minimo di metri 10 delle pareti finestrate da qualsiasi corpo di fabbrica;

- nelle zone inedificate o parzialmente edificate, o risultanti libere in seguito a demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione

delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

- al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile;

- idonea area per parcheggio privato, da convenzionare nella destinazione prima della concessione edilizia, secondo i parametri previsti dalla legislazione urbanistica vigente.

Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare concessione edilizia e sia possibile, in conformità all'indice di edificabilità, ai limiti di altezza dei fabbricati e di distanza tra pareti prospicienti, sopraelevare l'edificio esistente, tale sopraelevazione dovrà essere contenuta all'interno del perimetro individuato dal piano sottostante, al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili. L'altezza in ogni caso non dovrà superare quella corrispondente alla più frequente dell'isolato.

Gli allineamenti previsti dal P.R.G. devono intendersi fissi; tuttavia, tramite Piano Particolareggiato, può essere imposta una rettifica degli stessi allineamenti in avanzamento o in arretramento al fine di garantire il coordinamento dei fili e la circolazione veicolare nella zona.

REGOLARITÀ EDILIZIA

TITOLI AUTORIZZATIVI:

L'immobile è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- C.E. n°65, rilasciata dal comune di Iglesias in data 27/05/2004;
- C.E. in variante n°186, rilasciata dal comune di Iglesias in data 15/11/2004;
- Certificato di agibilità n° 67, rilasciato dal comune di Iglesias in data 26/11/2004.

DIFFORMITÀ URBANISTICHE:

Si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:

- Non è stato realizzato il servizio igienico ad uso del personale.

Tale vano risulta di fatto un ripostiglio sprovvisto di impianti di adduzione e scarico dei reflui.

- Modifica prospettica consistente nella realizzazione di una finestra invece che di una porta finestra posta in affaccio alla corte esclusiva.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di pratica autorizzativa comunale al fine di riallineare lo stato reale dei luoghi con quanto concesso e/o ripristino dello stato assentito dei luoghi con opere murarie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Busachi (OR) - Corso Brigata Sassari n° 87



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- *******Omissis*******

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

- *******Omissis*******

CONFINI

Nord: Part. NCEU n°87.

Est: Part. NCEU n°91.

Sud: Corso Brigata Sassari.

Ovest: Part. NCEU n°479.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	51,50 mq	72,00 mq	1,00	72,00 mq	2,85 m	1
Terrazzo	22,00 mq	22,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	T
Terrazzo	22,00 mq	22,00 mq	0,10	2,20 mq	0,00 m	1
Cantina	69,00 mq	95,00 mq	0,25	23,75 mq	0,00 m	1S
Cortile	144,00 mq	144,00 mq	0,10	14,40 mq	0,00 m	T
Cortile	78,00 mq	78,00 mq	0,02	1,56 mq	0,00 m	T
Ufficio	53,00 mq	72,00 mq	1,00	72,00 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				193,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				193,41 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 18/09/2002	***** <i>Omissis</i> *****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 725 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 294,38 Piano S-T-1
Dal 18/09/2002 al 21/05/2007	***** <i>Omissis</i> *****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 725 Categoria A4 Cl.2 Rendita € 294,38 Piano S-T-1
Dal 21/05/2007 al 10/07/2009	***** <i>Omissis</i> *****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 725 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 294,38 Piano S1-T
Dal 10/07/2009 al 20/02/2022	***** <i>Omissis</i> *****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 725 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 192 mq Rendita € 294,38 Piano S1-T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	725			A4	2	7,5	192 mq	294,38 €	S1-T		

Corrispondenza catastale

DIFFORMITA CATASTALI:

Si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:

- Il cespite risulta attualmente accatastato in categoria A4 (abitazione di tipo popolare) in difformità con la destinazione d'uso autorizzata da progetto comunale (ufficio).
- Lieve redistribuzione interna degli ambienti ai piani terra/primo.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di pratica catastale DOCFA a seguito di presentazione di pratica autorizzativa comunale, al fine di riallineare lo stato reale dei luoghi con quanto depositato in catasto.

STATO CONSERVATIVO

Si precisa che la porzione di fabbricato posta al piano seminterrato e terra al momento del sopralluogo, risultava edificata al grezzo e sprovvista di finiture interne e di impianti tecnologici. La porzione di fabbricato posta al piano primo seppur completamente terminata si presentava in disuso ed in evidente stato di abbandono e necessita di una revisione completa degli impianti tecnologici.

PARTI COMUNI

Non si sono rilevate parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono rilevate servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Struttura in elevazione realizzata con murature portante in pietra naturale;
- Solaio interpiano di tipo piano realizzato in c.a.;
- Solaio di copertura realizzato a falde in cls con sovrapposto strato impermeabilizzante e manto di tegole in laterizio;
- Porta d'ingresso in legno completa di serratura di sicurezza;

FINITURE INTERNE PIANI SEMINTERRATO E TERRA:

- Immobile edificato al grezzo e sprovvisto di pavimentazione, intonaci e tinteggiature interne, impianto idrico, elettrico e di riscaldamento/condizionamento;
- Infissi esterni realizzati in legno a vetro singolo completi di avvolgibili in pvc;

FINITURE INTERNE PIANO PRIMO:

- Intonaci interni realizzati con intonaco di tipo civile liscio;
- Tinteggiature interne realizzate con idropittura lavabile e traspirante;
- Pavimentazione realizzata in mattonelle di ceramica;
- Infissi interni realizzati in legno tamburato;
- Infissi esterni realizzati in legno a vetro singolo completi di avvolgibili in pvc;
- Impianto elettrico realizzato parzialmente entro traccia e parzialmente fuori traccia;
- Impianto idrico realizzato entro traccia;
- Impianto di riscaldamento/condizionamento non presente;
- ACS da scaldabagno elettrico;

L'immobile presenta finiture di tipo economico relativamente al solo piano primo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/1995 al 18/09/2002	***** <i>Omissis</i> *****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/05/1995	21418	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 18/09/2002 al 21/05/2007	***** <i>Omissis</i> *****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) Dichiarazione di Successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	18/09/2002			58232	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2007 al 10/07/2009	***** <i>Omissis</i> *****			Atto Pubblico - Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DENOTTI PAOLA	21/05/2007	331	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/07/2009 al 20/02/2022	***** <i>Omissis</i> *****	Atto Pubblico - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PIANU FRANCESCO	10/07/2009	9789	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Oristano aggiornate al 18/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 16/10/2003 - Registro Particolare 4889 Registro Generale 6220
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 24/938 del 12/03/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE del 19/06/2007 - Registro Particolare 2571 Registro Generale 4219
Pubblico ufficiale DENOTTI PAOLA Repertorio 331/241 del 21/05/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del 19/06/2007 - Registro Particolare 2572 Registro Generale 4220
Pubblico ufficiale DENOTTI PAOLA Repertorio 331/241 del 21/05/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
4. TRASCRIZIONE del 19/06/2007 - Registro Particolare 2573 Registro Generale 4221
Pubblico ufficiale DENOTTI PAOLA Repertorio 331/241 del 21/05/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
5. TRASCRIZIONE del 24/07/2009 - Registro Particolare 3870 Registro Generale 5435
Pubblico ufficiale PIANU FRANCESCO Repertorio 9789/6408 del 10/07/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
6. ISCRIZIONE del 07/12/2016 - Registro Particolare 641 Registro Generale 6946
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1138/2016 del 26/10/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in Zona A del PUC del Comune di Busachi con le seguenti norme:

ZONE A - Insediamento storico

Si considerano insediamenti storici quelle manifestazioni antropiche complesse che hanno dato forma agli organismi edilizi, agli spazi di relazione, ai percorsi ed in generale ai segni della memoria che rappresentano la testimonianza dell'appartenenza ai luoghi di ciascuna comunità locale.

Il tessuto insediativo storico che viene ricompreso in questa zona territoriale omogenea è costituito da quegli ambiti spaziali che conservano, nell'organizzazione dell'impianto urbanistico e nei manufatti architettonici, i segni di una formazione insediativa remota con propria ed originale caratterizzazione sociale e culturale, e motivazioni funzionali di tipo economico.

ART. 2 - Attuazione

Nella zona "A" l'attività edificatoria sarà regolamentata da specifico Piano Attuativo.-

In assenza dello stesso valgono le norme di cui al successivo Art. 7, con esclusione degli interventi di costruzione, demolizione e ricostruzione, autorizzabili solo attraverso la redazione di un nuovo Piano Particolareggiato.

Nelle zone "A" e "B", fermo restando l'obbligatorietà del versamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione (legge 10/77), è fatto obbligo per il concessionario l'impegno di procedere alla realizzazione delle recinzioni secondo i nuovi allineamenti stradali e di provvedere agli allacciamenti alle reti pubbliche idrica e fognaria.

Art. 7.1 Definizione e destinazione d'uso delle unità immobiliari

a) PRESCRIZIONI GENERALI

Nelle zone residenziali sono consentite funzioni di tipo abitativo, che comprendono la residenza ed i servizi annessi alla residenza (cantine, garage, locali tecnici, soffitte, depositi, magazzini, studi professionali e simili); sono inoltre ammesse attività commerciali legate alla funzione residenziale (uffici, bar, trattorie e negozi di superficie di vendita inferiore a mq 300)

b) PIANI INTERRATI

La destinazione d'uso sarà esclusivamente quella strettamente connessa all'attività residenziale quale : deposito, magazzino, garage, e locali destinati alla ubicazione di impianti tecnologici.

Il sistema di aerazione dei locali interrati dovrà assicurare un ricambio d'aria compatibile con le funzioni svolte nell'ambiente. L'altezza minima dal pavimento a soffitto dovrà essere di m 2.40.

c) PIANI SEMINTERRATI

I locali seminterrati saranno utilizzabili per le medesime funzioni dei piani interrati.

L'altezza minima dovrà essere di m 2.40.

Il sistema di aerazione di detti locali sarà di tipo diretto e dovrà assicurare un ricambio d'aria compatibile con le funzioni svolte negli ambienti. Solo in caso di accertata impossibilità di aerazione diretta totale sarà ammessa l'integrazione con sistemi di aerazione forzata.

d) PIANI TERRENI

I piani terreni potranno avere le seguenti destinazioni d'uso :

- 1) deposito, magazzino, garage, locale tecnico destinato alla ubicazione degli impianti tecnologici , androne scala, a servizio di unità residenziali ubicate al livello superiore;
- 2) residenze e locali abitabili ove si svolgono attività annesse alla residenza quali studi professionali , botteghe artigiane;
- 3) negozi di prima necessità (con superficie di vendita inferiore a 300 mq), uffici, botteghe artigiane e servizi pubblici.

Per le destinazioni di cui al punto 1), l'altezza minima utile dei vani dovrà essere di m 2.40.

Per la destinazione dei cui al punto 2), l'altezza interna minima dovrà essere di m 2.70 con esclusione dei disimpegni e dei servizi che potranno avere altezza utile minima di m 2.40.

Per le destinazioni residenziali il piano di imposta del 1° solaio dovrà distare un minimo di m 3.00 dal piano di sistemazione esterna. Tale ultima prescrizione non sarà applicata per i fabbricati già edificati o per i quali risulta già rilasciata concessione edilizia alla data di vigenza del presente Piano Urbanistico Comunale.

Per le destinazioni di cui al punto 3) l'altezza minima interna utile dei vani dovrà essere di m 3.00. Dovrà inoltre trovare completa applicazione la Legge 13/89.

Anche per tali destinazioni è ammessa, per i disimpegni ed i servizi, un'altezza utile interna dei vani minima di m 2.40.

e) PIANI SUPERIORI

I piani superiori al piano terreno potranno avere destinazione d'uso esclusivo di residenza e locali ad essa accessori (cantinole e locali tecnici), studi professionali, botteghe artigiane e servizi pubblici.

I vani abitabili dovranno avere un'altezza utile minima di m 2.70, mentre i disimpegni ed i servizi potranno avere altezza utile minima di m 2.40.

f) SOFFITTI E MANSARDE

I vani sottotetto (con solaio di copertura inclinato) potranno essere adibiti a destinazione residenziale solo se l'altezza utile interna media (verificata per ogni singolo vano) è pari a m 2.70 e l'altezza minima è di m 1.60.

E' ammessa un'altezza media di m 2.40, sempre con un valore minimo di m 1.60, per i vani destinati a disimpegno e servizi igienici.

Per altezze medie dei singoli vani inferiori a m 2.70 e con altezze minime di m 1.00 è ammessa la destinazione d'uso a locale di sgombero e locale tecnico (per apparecchiature tecnologiche) se accessorio di una unità immobiliare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza Edilizia n°75, prot. n°1014, rilasciata dal comune di Busachi in data 01/07/1977;
- C.E. n°13, prot. n°1787, rilasciata dal comune di Busachi in data 06/09/1984;
- DIA prot. n°2657, presentata al comune di Busachi in data 31/05/2007;
- SUAP prot. n°5509, presentata al comune di Busachi in data 26/10/2010;

Si precisa che i lavori previsti nella sopracitata SUAP non sono mai stati portati a compimento con relativa presentazione di comunicazione di inizio e fine lavori e che la stessa non risulta più in corso di validità per decorrenza dei termini.

A seguito di accesso agli atti presso il comune di pertinenza, l'immobile risulta sprovvisto di certificato di agibilità/abitabilità.

DIFFORMITA URBANISTICHE:

Si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:

- Ampliamento volumetrico del piano seminterrato consistente nella realizzazione di una cantina collegata internamente con il locale cantina regolarmente autorizzato.
- Lieve redistribuzione interna degli ambienti ai piani terra/primo.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di pratica autorizzativa comunale al fine di riallineare lo stato reale dei luoghi con quanto concessionato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Cargeghe (SS) - P.I.P. Campomela

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- ******Omissis******

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

- ******Omissis******

CONFINI

NORD: particella 111.

EST: particella 129.

SUD: particella 115.

OVEST: particella 353.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1500,00 mq	1500,00 mq	1,00	1500,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1500,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1500,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/09/2006 al 20/02/2022	***** <i>Omissis</i> *****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 114 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 500 Reddito dominicale € 1,68 Reddito agrario € 1,03
Dal 18/09/2006 al 20/02/2022	***** <i>Omissis</i> *****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 113 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 500 Reddito dominicale € 1,68 Reddito agrario € 1,03
Dal 18/09/2006 al 20/02/2022	***** <i>Omissis</i> *****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 112 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 500 Reddito dominicale € 1,68 Reddito agrario € 1,03

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

Il lotto risulta catastalmente definito e frazionato anche se sul terreno non sono stati materializzati i vertici di confine.

L'immobile risulta recintato su 2 lati usufruendo della muratura realizzata sui lotti attigui di altra proprietà. La mappa catastale non necessita di aggiornamento.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il lotto si presentava in stato di abbandono, non presentava colture in atto, né essere nelle condizioni per eventuali semine.

PARTI COMUNI

Non si sono rilevate parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono rilevate servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di 3 lotti di terreno edificabile di superficie catastale lorda pari a 1500.00 mq adibiti a seminativo di classe 2.

All'interno del lotto potranno essere realizzati insediamenti industriali ed artigianali, nonché strutture per attività commerciali al minuto ed all'ingrosso, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli ecc come da seguenti specifiche:

- a) Indice di edificabilità fondiario = 3.00 mc/mq
- b) Rapporto di copertura max = 0.50 mq/mq
- c) Distacco dai confini di proprietà = 5.00 ml . E' consentita l' edificazione sul confine tra lotti contigui anche in presenza di edificazione sul confine nel loro contiguo. E' ammessa l' edificazione sul confine tra lotti contigui anche attraverso l' accorpamento di due o piu' lotti nel caso si renda necessaria una progettazione unitaria.
- d) Distacco dal fronte strada = non inferiore a 5.00 ml
- e) Altezza massima dei fabbricati = 10.00 ml. E' consentita una altezza superiore per volumi tecnologici, carri ponte, ed opere assimilabili.

Nell' esecuzione dei lotti, ove si verificasse una differente misurazione della superficie degli stessi, valgono l' indice fondiario (if) e il rapporto di copertura (Rc).

Nel lotto di proprietà deve essere garantito un posto macchina per addetto.

Arredi:

Le fasce di terreni prospicienti le strade d'accesso per una profondità di un m 1.00 a partire dalla linea interna del confine devono essere sistemate a verde. Il cortile interno deve avere un'ideale sistemazione superficiale al fine di consentirvi la sosta e la manovra degli autoveicoli.

Lungo il fronte strada le recinzioni devono avere un'altezza massima di m 2.00 di cui almeno 1.00 realizzata a giorno.

Nelle piantumazioni sul confine deve essere garantita costantemente la visibilità in prossimità di incroci, parcheggi pubblici e di edifici pubblici ad uso pubblico.

Gli ingressi devono tessere arretrati rispetto alla strada di una misura non inferiore alla metà della larghezza e comunque tale da consentire l'agevole transito della viabilità pubblica.

E' consentita l'edificazione di un box di controllo all'ingresso del lotto, con h max m 3.00.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava essere libero ed in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/1984 al 12/03/2002	***** <i>Omissis</i> *****	Atto Pubblico - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Loiacono	12/10/1984	31261	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 12/03/2002 al 28/04/2004	***** <i>Omissis</i> *****	Atto Pubblico - Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
PIANU FRANCESCO	12/03/2002			3780	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/2004 al 18/09/2006	***** <i>Omissis</i> *****			DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGINALE	28/04/2004	5	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/09/2006 al 20/02/2022	***** <i>Omissis</i> *****	Atto Pubblico - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SOLINAS SALARIS GIOVANNA	18/09/2006	442	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 18/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 09/04/2002 - Registro Particolare 3228 Registro Generale 4405
Pubblico ufficiale PIANU FRANCESCO Repertorio 3780 del 12/03/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 28/05/2004 - Registro Particolare 6722 Registro Generale 9307
Pubblico ufficiale PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE Repertorio 5/7 del 28/04/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'
3. TRASCRIZIONE del 06/10/2006 - Registro Particolare 10972 Registro Generale 17133
Pubblico ufficiale SOLINAS SALARIS GIOVANNA Repertorio 442 del 18/09/2006
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
4. ISCRIZIONE del 23/11/2016 - Registro Particolare 2155 Registro Generale 15458
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1138/2016 del 26/10/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 11/09/2017 - Registro Particolare 1648 Registro Generale 11568
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2353/10217 del 11/09/2017
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni siti in Comune di Cargeghe distinti al Catasto Terreni :

Foglio 7 mappale 112, della superficie di Ha 0.05.00

Foglio 7 mappale 113, della superficie di Ha 0.05.00

Foglio 7 mappale 114, della superficie di Ha 0.05.00

hanno la seguente destinazione urbanistica:

-Zona "D3" - Piano per Insediamenti Produttivi comunale.

Area industriale-artigianale-commerciale.

Tutte le prescrizioni urbanistiche relative ai suddetti terreni sono contenute nelle norme di attuazione del vigente P.U.C. , approvato con Delibera del C.C. n. 53 del 30.09.1996 e nel D.A. n^ 1335/u del 06.10.80 e successive modificazioni ed integrazioni nonché nel Piano Stralcio per l' Assetto Idrogeologico (PAI) di cui alla Legge 18.05.1989, n^ 183, art. 17 comma 6 ter e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 14 - Zone per insediamenti produttivi (D)

Le zone per insediamenti produttivi sono quelle destinate dallo strumento urbanistico alle attività artigianali, industriali, di trasformazione dei prodotti agricoli, di servizi commerciali e direzionali.

In particolare il P.U.C. individua cinque diverse sottozone:

D1 :zona artigianale urbana;

D2 e D2*: zone industriali-artigianali extraurbane con piano attuativo già approvato;

D3 : zona industriale-artigianale-commerciale extraurbana di nuova istituzione.

D4 : zona artigianale-commerciale extraurbana esistente di fatto.

D5 : zona industriale-artigianale-commerciale extraurbana di 2° intervento.

All'interno di queste zone possono essere installati laboratori, uffici, esposizioni riguardanti l'attività di produzione o di deposito, magazzini, depositi, silos, rimesse e locali similari nonché costruzioni destinate a residenze per i custodi.

Tutti gli interventi esistenti o futuri dovranno rispettare le norme delle leggi vigenti, in materia di smaltimento delle acque reflue, residui organici e inorganici e di inquinamento atmosferico.

Sottozona D3

In questa sottozona il P.U.C. viene attuato esclusivamente mediante interventi urbanistici preventivi, che possono essere:

-Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata;

-P.I.P. (Piano di insediamenti produttivi) ad iniziativa pubblica.

Detti piani dovranno di norma interessare una superficie minima di 10.000 mq. Uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo di tale superficie, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla superficie minima di intervento. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari. La verifica degli standards deve essere effettuata per ciascuno stralcio funzionale.

Potranno essere realizzati insediamenti industriali ed artigianali, nonché strutture per attività commerciali al minuto ed all'ingrosso, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli ecc.

Gli interventi all'interno di questa sottozona sono soggetti alla seguente normativa:

a) -Indice fondiario = non viene fissato

b) -Rapporto massimo di copertura (Rc) = 0.60 mq/mq Sf;

c) -Altezza massima (H) = 12 mt.;

d) -Larghezza minima delle strade di piano = 12 mt. (inclusi i marciapiedi), le strade comunali o extracomunali già esistenti non potranno essere usate come supporto viario per l'accesso diretto ai lotti, che dovrà avvenire attraverso la viabilità interna al comparto;

Comune di Cargeghe (SS) - Prot. n. 000184709 del 179-05-2021 - partenza

- e) -Oneri di urbanizzazione primaria = assolti con la costruzione delle opere e la cessione delle aree relative, secondo i progetti approvati dall'Amministrazione Comunale, nonché con la realizzazione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi;
- f) -Oneri di urbanizzazione secondaria = come definiti dalla specifica deliberazione comunale.
- g) -Distanza dai confini = mt 10.00.

In merito ai rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, si richiama il rispetto dell'art. 8 del D.P.G.R.S. 20.12.1983 n° 2266/u.

Specificatamente, come in questo caso, per i terreni ricadenti all'interno del PIP comunale, valgono le seguenti norme di attuazione adottate con deliberazione del C.C. n° 35 del 22.06.00;

- a) Indice di edificabilità fondiario = 3.00 mc/mq
- b) Rapporto di copertura max = 0.50 mq/mq
- c) Distacco dai confini di proprietà = 5.00 ml . E' consentita l'edificazione sul confine tra lotti contigui anche in presenza di edificazione sul confine nel loro contiguo. E' ammessa l'edificazione sul confine tra lotti contigui anche attraverso l'accorpamento di due o più lotti nel caso si renda necessaria una progettazione unitaria.
- d) Distacco dal fronte strada = non inferiore a 5.00 ml
- e) Altezza massima dei fabbricati = 10.00 ml. E' consentita una altezza superiore per volumi tecnologici, carri ponte, ed opere assimilabili.

Nell'esecuzione dei lotti, ove si verificasse una differente misurazione della superficie degli stessi, valgono l'indice fondiario (if) e il rapporto di copertura (Rc).

Nel lotto di proprietà deve essere garantito un posto macchina per addetto.

Arredi:

Le fasce di terreni prospicienti le strade d'accesso per una profondità di un m 1.00 a partire dalla linea interna del confine devono essere sistemate a verde. Il cortile interno deve avere un'ideale sistemazione superficiale al fine di consentirvi la sosta e la manovra degli autoveicoli.

Lungo il fronte strada le recinzioni devono avere un'altezza massima di m 2.00 di cui almeno 1.00 realizzata a giorno.

Nelle piantumazioni sul confine deve essere garantita costantemente la visibilità in prossimità di incroci, parcheggi pubblici e di edifici pubblici ad uso pubblico.

Gli ingressi devono tessere arretrati rispetto alla strada di una misura non inferiore alla metà della larghezza e comunque tale da consentire l'agevole transito della viabilità pubblica.

E' consentita l'edificazione di un box di controllo all'ingresso del lotto, con h max m 3.00.

Tutto il territorio comunale è dichiarato abitato da consolidare ai sensi dell'art. 2 della L. 64/74.

REGOLARITÀ EDILIZIA

All'interno del lotto non risultano presenti fabbricati e/o strutture amovibili.

L'attuale destinazione urbanistica dell'area è quella meglio rappresentata nel certificato di destinazione urbanistica prot. n. 1840 del 17/05/2021 (ALLEGATO 16)



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

La costruzione dell'insediamento è subordinata a preventivo rilascio da parte della competente autorità comunale della C.E.

Una volta immesso nel possesso del lotto, l'acquirente ha l'obbligo di realizzare il programma



concordato con l'amministrazione comunale nel termine massimo previsto nella C.E.; il termine si considera trascorso infruttuosamente anche in caso di realizzazione parziale del programma. L'area non potrà essere destinata finalit  diverse da quelle per le quali l'acquirente ha dichiarato di adibirla. Le modifiche di carattere tecnico riguardante la costruzione dovranno essere preventivamente autorizzate con apposita licenza edilizia, mentre quelle relative all'attivit  dovranno essere preventivamente essere concordate con l'amministrazione comunale.

Qualora l'acquirente decida di vendere a terzi, l'immobile deve darne preventiva comunicazione all'amministrazione comunale che ne potr  autorizzare la vendita solo se il terzo subentrante dichiarer  per iscritto di accettare senza condizione alcuna, le norme contenute nel piano per gli insediamenti produttivi.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 4

- **Bene N  4** - Locale commerciale ubicato ad IGLESIAS - Via Nazario Sauro n  10/12A
Oggetto della presente perizia   un fabbricato adibito ad uso commerciale posto al terra con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Iglesias, in posizione centrale, pi  precisamente in via Nazario Sauro n  civico n 10/12A. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale del tutto simile al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile allo stato attuale composto da: -Piano terra: vano adibito ad esposizione e vendita, ripostiglio, 2 bagni clienti di cui uno disabili completo di antibagno, corte interna ad uso esclusivo con ripostiglio. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilit , la quale risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilit  e discreta possibilit  di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la citt  di Iglesias quali la SS 131 Carlo Felice.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Propriet  (1/1)

Valore di stima del bene:   97.405,00

La stima dell'immobile   stata calcolata utilizzando il metodo MCA, effettuando un'indagine di mercato su immobili adibiti ad uso abitazione aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella medesima localit . Da tale ricerca si   evinto un valore di vendita compreso tra gli 1.000,00 e i 1.200,00  /mq. Considerando che tali importi saranno poi oggetto di trattativa in sede di compravendita, il sottoscritto ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto, un parametro Euro/mq pari a 1.100,00. Il valore di stima   da considerarsi al netto dei costi di ripristino delle sopracitate difformit . Tali opere vengono stimate dal sottoscritto in   3.000,00 i quali costituiscono deprezzamento del bene e dei quali si   gi  tenuto conto in sede di valutazione.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Locale commerciale Cagliari (CA) - Via Nazario Sauro n° 10/12A	88,55 mq	1.100,00 €/mq	€ 97.405,00	100,00%	€ 97.405,00
				Valore di stima:	€ 97.405,00

CALCOLO CANONE ANNUO DI LOCAZIONE LOTTO 4

Effettuando un'indagine di mercato su immobili adibiti ad uso commerciale aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella medesima località si è evinto un canone di locazione annuo pari a € 6.264,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Busachi (OR) - Corso Brigata Sassari n° 87**

Oggetto della presente perizia è un fabbricato adibito ad uso terziario (ufficio), posto al terra con sviluppo su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Busachi, in posizione semicentrale, più precisamente in Corso Brigata Sassari n°87. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto. adibiti ad uso commerciale/produttivo/industriale. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: -Piano seminterrato: cantina, legnaia, vano scala, corte esclusiva. -Piano terra: ingresso-vano scala, disimpegno, 4 vani adibiti a ripostiglio, veranda, corte esclusiva. -Piano primo: ufficio, sala presidenza, sala operativa, bagno, disimpegno, terrazzo. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità, la quale risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Sufficienti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Busachi quali la SS 131 Carlo Felice. Si precisa che la porzione di fabbricato posta al piano seminterrato e terra al momento del sopralluogo, risultava edificata al grezzo e sprovvista di finiture interne e di impianti tecnologici. La porzione di fabbricato posta al piano primo seppur completamente terminata si presentava in disuso ed in evidente stato di abbandono e necessita di una revisione completa degli impianti tecnologici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 725, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 77.244,00

La stima dell'immobile è stata calcolata utilizzando il metodo MCA, effettuando un'indagine di mercato su immobili adibiti ad uso abitazione aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella medesima località. Da tale ricerca si è evinto un valore di vendita compreso tra gli 300,00 e i 500,00 €/mq. Considerando che tali importi saranno poi oggetto di trattativa in sede di compravendita, il sottoscritto ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto, un parametro Euro/mq pari a 400,00. Il valore di stima è da considerarsi al netto dei costi di ripristino delle sopracitate difformità. Tali opere vengono stimate dal sottoscritto in €

3.000,00 i quali costituiscono deprezzamento del bene e dei quali si è già tenuto conto in sede di valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Ufficio Busachi (OR) - Corso Brigata Sassari n° 87	193,41 mq	400,00 €/mq	€ 77.244,00	100,00%	€ 77.244,00
				Valore di stima:	€ 77.244,00

CALCOLO CANONE ANNUO DI LOCAZIONE LOTTO 5

Effettuando un indagine di mercato su immobili adibiti ad uso ufficio aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella medesima località, considerato che il solo piano primo risulta locabile a meno di una revisione degli impianti, si è evinto un canone di locazione annuo pari a € 1.750,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Cargeghe (SS) - P.I.P. Campomela
Oggetto della presente perizia sono 3 lotti di terreno agricolo di superficie catastale lorda pari a 1500.00 mq adibiti a seminativo di classe 2, ubicati nella zona industriale del comune di Cargeghe, più precisamente in Località Campomela SS 131 km 199.500. La zona in cui insiste il cespite si presenta parzialmente edificata con tipologia costruttiva del tipo capannoni industriali/artigianali/commerciali, articolati su uno o più piani fuori terra. Risultano parzialmente le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi. L'immobile risulta ricompreso all'interno del Piano per Insediamenti Produttivi comunale Area industriale-artigianale-commerciale, ed ha accesso diretto dalla pubblica viabilità, la quale risulta percorsa da traffico veicolare con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Sassari quali la SS 131 Carlo Felice. Il lotto presenta pianta di forma rettangolare regolare, la conformazione è pianeggiante con parziale presenza di pietrosità superficiale e non presenta condizioni tali da inficiarne la coltivazione. L'immobile risulta recintato su 2 lati usufruendo della muratura realizzata sui lotti attigui di altra proprietà, mentre non è presente impianto di irrigazione. L'immobile risulta intercluso su 3 lati in quanto confinante con altri lotti di terreno aventi le medesime caratteristiche. Non risultano presenti fabbricati e/o strutture amovibili all'interno del cespite. All'interno del lotto potranno essere realizzati insediamenti industriali ed artigianali, nonché strutture per attività commerciali al minuto ed all'ingrosso, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli ecc come da seguenti specifiche: - a) Indice di edificabilità fondiario = 3.00 mc/mq - b) Rapporto di copertura max = 0.50 mq/mq - c) Distacco dai confini di proprietà' = 5.00 ml . E' consentita l'edificazione sul confine tra lotti contigui anche in presenza di edificazione sul confine nel loro contiguo. E' ammessa l'edificazione sul confine tra lotti contigui anche attraverso l'accorpamento di due o più lotti nel caso si renda necessaria una progettazione unitaria. - d) Distacco dal fronte strada = non inferiore a 5.00 ml - e) Altezza massima dei fabbricati = 10.00 ml. E' consentita una altezza superiore per volumi tecnologici, carri ponte, ed opere

assimilabili. Nell' esecuzione dei lotti, ove si verificasse una differente misurazione della superficie degli stessi, valgono l' indice fondiario (if) e il rapporto di copertura (Rc). Nel lotto di proprietà deve essere garantito un posto macchina per addetto. Arredi: Le fasce di terreni prospicienti le strade d'accesso per una profondità di un m 1.00 a partire dalla linea interna del confine devono essere sistemate a verde. Il cortile interno deve avere un' idonea sistemazione superficiale al fine di consentirvi la sosta e la manovra degli autoveicoli. Lungo il fronte strada le recinzioni devono avere un' altezza massima di m 2.00 di cui almeno 1.00 realizzata a giorno. Nelle piantumazioni sul confine deve essere garantita costantemente la visibilità in prossimità di incroci, parcheggi pubblici e di edifici pubblici ad uso pubblico. Gli ingressi devono tessere arretrati rispetto alla strada di una misura non inferiore alla metà della larghezza e comunque tale da consentire l' agevole transito della viabilità pubblica. E' consentita l' edificazione di un box di controllo all' ingresso del lotto, con h max m 3.00.

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

Valore di stima del bene: € 20.250,00

La stima dell'immobile è stata calcolata utilizzando il metodo MCA, effettuando un' indagine di mercato su terreni adibiti allo stesso uso aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella medesima località. Da tale ricerca si è evinto un valore di vendita compreso tra gli 12,00 e i 15,00 €/mq. Considerando che tali importi saranno poi oggetto di trattativa in sede di compravendita, il sottoscritto ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto, un parametro Euro/mq pari a 13,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno edificabile Cargeghe (SS) - P.I.P. Campomela	1500,00 mq	13,50 €/mq	€ 20.250,00	100,00%	€ 20.250,00
				Valore di stima:	€ 20.250,00

CALCOLO CANONE ANNUO DI LOCAZIONE LOTTO 6

Effettuando un' indagine di mercato su terreni edificabili aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella medesima località si è evinto un canone di locazione annuo pari a € 500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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.

Sassari, li 23/02/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ELENCO ALLEGATI LOTTO 4 – IGLESIAS:

Allegato 1- Visura storica catastale CF foglio 1G mapp 440 sub 10

Allegato 2 - Planimetria catastale CF Foglio 1G mapp. 440 sub 10

Allegato 3 - Concessione Edilizia 65 del 27.05.2004

Allegato 4 - Concessione Edilizia 186 del 15.11.2004

Allegato 5 - Relazione Tecnica C.E. 186 del 15.11.2004

Allegato 6 - Relazione Legge 13-89 C.E. 186 del 15.11.2004

Allegato 7 - Elaborato grafico C.E. 186 del 15.11.2004

Allegato 8 - Dichiarazione conformità impianto elettrico 20.10.2004

Allegato 9 - Certificato di collaudo statico 15.11.2004

Allegato 10 - Certificato di Agibilità 67 del 26.11.2004

Allegato 11- Elenco delle formalità

Allegato 12 - Trascrizione del 08.11.2006 RG 45521 RP 30325

Allegato 13 - Iscrizione del 08.02.2007 RG 5392 RP 794

Allegato 14 - Iscrizione del 07.12. 2016 RG 34167 RP 4610

Allegato 15 - Iscrizione del 11.09.2017 RG 25582 RP 3648

Allegato 16 - Trascrizione del 19.02.2018 RG 4852 RP 3739

Allegato 17 - Stralcio PRG Comune di Iglesias Zona B2

Allegato 18 - Norme di Attuazione Allegato 19 - Documentazione fotografica fallimento 3-2021 - Iglesias - LOTTO 4

ELENCO ALLEGATI LOTTO 5 - BUSACHI:

Allegato 1 - Visura storica catastale CT Foglio 7 mappale 725

Allegato 2 - Visura catastale storica CF Foglio 7 mappale 725

Allegato 3 - Planimetria catastale CF Foglio 7 mappale 725

Allegato 4 - Elenco delle formalità

Allegato 5 - Iscrizione del 07.12.2016 RG 6946 RP 641

Allegato 6 - Iscrizione del 11.09.2017 RG 5086 RP 507

Allegato 7 - Trascrizione del 16.10.2003 RG 6220 RP 4889

Allegato 8 - Trascrizione del 19.06.2007 RG 4219 RP 2571

Allegato 9 - Trascrizione del 19.06.2007 RG 4220 RP 2572

Allegato 10 - Trascrizione del 19.06.2007 RG 4221 RP 2573

Allegato 11 - Trascrizione del 24.07.2009 RG 5435 RP 3870

Allegato 12 - Atto di compravendita immobile Busachi

Allegato 13 - Tav 2 PUC Comune di Busachi - Zonizzazione al 2000

Allegato 14 - Tav C PUC Comune di Busachi - Norme di Attuazione

Allegato 15 - Tav D PUC Comune di Busachi - Regolamento Edilizio

Allegato 16 - Norme Tecniche di Attuazione Piano Centro Storico

Allegato 17 - Tav 1 - Inquadramento Territoriale Piano Centro Storico

Allegato 18 - Schede Lotti-015-016 (O.16.14)

Allegato 19 - C.E. 75 del 01.07.1977

Allegato 20 - C.E. 13 del 06.09.1984

Allegato 21 - Grafici C.E. 13 del 06.09.1984

Allegato 22 - DIA 2657 del 31.05.2007

Allegato 23 - Certificato di collaudo e conformità impianto elettrico anno 2007

Allegato 24 - DUAP del 26.10.2010

Allegato 25 - Allegato grafico SUAP del 26.10.2010

Allegato 26 - Documentazione fotografica fallimento 3-2021 - Busachi - LOTTO 5

ELENCO ALLEGATI LOTTO 6 - CARGEGHE:

Allegato 1 - Planimetria catastale CT Foglio 7 mapp. 112-113-114

Allegato 2 - Visura storica CT mappale 112

Allegato 3 - Visura storica CT mappale 113

Allegato 4 - Visura storica CT mappale 114

Allegato 5 - Atto di compravendita terreni Cargeghe



Allegato 6 - Elenco formalità mappale 112

Allegato 7 - Elenco formalità mappale 113

Allegato 8 - Elenco formalità mappale 114

Allegato 9 - Trascrizione del 09.04.2002 RG 4405 RP 3228

Allegato 10 - Trascrizione del 28.05.2004 RG 9307 RP 6722

Allegato 11 - Trascrizione del 06.10.2006 RG 17133 RP 10792

Allegato 12 - Trascrizione del 23.11.2016 RG 15458 RP 2155

Allegato 13 - Iscrizione del 11.09.2017 RG 11568 RP 1648

Allegato 14 - STRALCIO PUC - TAV 6 INDIVIDUAZIONE ZONA SPORTIVA EXTRAURBANA-D e F

Allegato 15 - Norme di attuazione PUC Comune di Cargeghe

Allegato 16 - Certificato Destinazione Urbanistica mapp. 112-113-114 - Cargeghe

Allegato 17- Foto Google Earth



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Iglesias (SU) - Via Nazario Sauro n° 10/12A
Oggetto della presente perizia è un fabbricato adibito ad uso commerciale posto al terra con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Iglesias, in posizione centrale, più precisamente in via Nazario Sauro n° civico n°10/12A. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale del tutto simile al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: -Piano terra: vano adibito ad esposizione e vendita, ripostiglio, 2 bagni clienti di cui uno disabili completo di antibagno, corte interna ad uso esclusivo con ripostiglio. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità, la quale risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Iglesias quali la SS 131 Carlo Felice. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade in Zona B2 del PRG Comune di Iglesias, con le seguenti norme: Capo II. Aree residenziali non comprese nel centro storico. Articolo 14. Destinazioni d'uso. Le zone residenziali sono destinate prevalentemente ad abitazione. Sono inoltre consentiti: 1) studi professionali e commerciali; 2) negozi e pubblici esercizi; 3) magazzini e depositi, limitatamente ai soli piani terreni e interrati; 4) piccoli laboratori artigianali purché non molesti; 5) autorimesse pubbliche e private: Ove si ravvisi l'opportunità, al fine di realizzare un'equilibrata distribuzione di alcune attrezzature nella città, possono essere consentiti uffici, alberghi, ristoranti, cinema, teatri, locali per il tempo libero, supermercati, case di cura, purché dotati di ampie aree di verde e di parcheggio che garantiscano l'autonoma funzionalità dell'opera nella zona residenziale in cui sono previsti (legge 11 giugno 1971, n°426). Articolo 14 bis. Edilizia di recente costruzione non formalizzata. IL P.R.G. conferma, attraverso il rilascio di regolare Concessione, i volumi degli edifici esistenti previo studio urbanistico (P.P. o lottizzazione convenzionata) nel quale venga individuata la viabilità e gli spazi pubblici dimensionati sulla base degli abitanti insediabili nella zona interessata. Ove non fosse possibile, a causa della compromissione del territorio, il reperimento degli standard urbanistici, questi ultimi potranno essere reperiti nelle aree adiacenti. Lo studio urbanistico di che trattasi, da approvarsi nelle forme di legge, dovrà altresì prevedere gli oneri da addebitarsi ai privati per l'attuazione del piano e l'acquisizione delle aree destinate a servizi pubblici. Si applicano altresì tutte le disposizioni di cui alla legge 28 gennaio 1977, n°10, relative alle sanzioni amministrative, ove richiesto. Articolo 15. Zone omogenee. Il P.R.G. suddivide le aree residenziali in due classi omogenee, ai sensi del D.P.G.R. 9743/271. 1) Zona B: le parti della città e del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto. La zona è suddivisa nelle sottozone B1, B2, B3, B4. 2) Zona C: le parti della città e del territorio necessarie per l'espansione, nelle quali il processo di urbanizzazione è ancora da avviare. Articolo 16 - Sottozone B1 - B2 - B3 - B4 (2). Il P.R.G., sulla base dei caratteri dell'insediamento riferiti all'indice di fabbricazione e alle tipologie edilizie prevalenti, attribuisce alle sottozone i seguenti indici di fabbricabilità fondiaria: - sottozona B1: iff = 7 mc/mq con P.P. o lottizzazione convenzionata; iff = 3 mc/mq con concessione diretta; - sottozona B2: iff = 5 mc/mq con P.P. o lottizzazione convenzionata; iff = 3 mc/mq con concessione diretta; - sottozona B3: iff = 3 mc/mq; - sottozona B4: iff = 1,5 mc/mq. Le tipologie edilizie sono libere purché risultino

validamente inserite nel disegno urbano già definito; tuttavia al fine di garantire un risultato più omogeneo si prescrivono le seguenti norme: - un rapporto di copertura nel lotto non superiore a 2/3; - un'altezza, nel rispetto dei vincoli panoramici vigenti, non superiore a metri 20, per le sottozone B1, a metri 15 per le sottozone B2 e B3, a metri 7,5 per le sottozone B4; - un distacco minimo di metri 5 dal confine del lotto, ovvero costruzione sul confine del lotto nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile, ad eccezione dei confini con le strade diversamente regolamentati; - un distacco minimo di metri 10 delle pareti finestrate da qualsiasi corpo di fabbrica; - nelle zone inedificate o parzialmente edificate, o risultanti libere in seguito a demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. - al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile; - idonea area per parcheggio privato, da convenzionare nella destinazione prima della concessione edilizia, secondo i parametri previsti dalla legislazione urbanistica vigente. Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare concessione edilizia e sia possibile, in conformità all'indice di edificabilità, ai limiti di altezza dei fabbricati e di distanza tra pareti prospicienti, sopraelevare l'edificio esistente, tale sopraelevazione dovrà essere contenuta all'interno del perimetro individuato dal piano sottostante, al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili. L'altezza in ogni caso non dovrà superare quella corrispondente alla più frequente dell'isolato. Gli allineamenti previsti dal P.R.G. devono intendersi fissi; tuttavia, tramite Piano Particolareggiato, può essere imposta una rettifica degli stessi allineamenti in avanzamento o in arretramento al fine di garantire il coordinamento dei fili e la circolazione veicolare nella zona.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Busachi (OR) - Corso Brigata Sassari n° 87
Oggetto della presente perizia è un fabbricato adibito ad uso terziario (ufficio), posto al terra con sviluppo su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Busachi, in posizione semicentrale, più precisamente in Corso Brigata Sassari n°87. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto. adibiti ad uso commerciale/produttivo/industriale. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: -Piano seminterrato: cantina, legnaia, vano scala, corte esclusiva. -Piano terra: ingresso-vano scala, disimpegno, 4 vani adibiti a ripostiglio, veranda, corte esclusiva. -Piano primo: ufficio, sala presidenza, sala operativa, bagno, disimpegno, terrazzo. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità, la quale risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Sufficienti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Busachi quali la SS 131 Carlo Felice. Si precisa che la porzione di fabbricato posta al piano seminterrato e terra al momento del sopralluogo, risultava edificata al grezzo e sprovvista di finiture interne e di impianti tecnologici. La porzione di fabbricato posta al piano primo seppur completamente terminata si presentava in disuso ed in evidente stato di abbandono e necessita di una revisione completa degli impianti tecnologici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 725, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Zona A del PUC del Comune di Busachi con le

seguenti norme: ZONE A - Insediamento storico Si considerano insediamenti storici quelle manifestazioni antropiche complesse che hanno dato forma agli organismi edilizi, agli spazi di relazione, ai percorsi ed in generale ai segni della memoria che rappresentano la testimonianza dell'appartenenza ai luoghi di ciascuna comunità locale. Il tessuto insediativo storico che viene ricompreso in questa zona territoriale omogenea è costituito da quegli ambiti spaziali che conservano, nell'organizzazione dell'impianto urbanistico e nei manufatti architettonici, i segni di una formazione insediativa remota con propria ed originale caratterizzazione sociale e culturale, e motivazioni funzionali di tipo economico. ART. 2 - Attuazione Nella zona "A" l'attività edificatoria sarà regolamentata da specifico Piano Attuativo.- In assenza dello stesso valgono le norme di cui al successivo Art. 7, con esclusione degli interventi di costruzione, demolizione e ricostruzione, autorizzabili solo attraverso la redazione di un nuovo Piano Particolareggiato. Nelle zone "A" e "B", fermo restando l'obbligatorietà del versamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione (legge 10/77), è fatto obbligo per il concessionario l'impegno di procedere alla realizzazione delle recinzioni secondo i nuovi allineamenti stradali e di provvedere agli allacciamenti alle reti pubbliche idrica e fognaria.

Art. 7.1 Definizione e destinazione d'uso delle unità immobiliari a) **PRESCRIZIONI GENERALI** Nelle zone residenziali sono consentite funzioni di tipo abitativo, che comprendono la residenza ed i servizi annessi alla residenza (cantine, garage, locali tecnici, soffitte, depositi, magazzini, studi professionali e simili); sono inoltre ammesse attività commerciali legate alla funzione residenziale (uffici, bar, trattorie e negozi di superficie di vendita inferiore a mq 300)

b) **PIANI INTERRATI** La destinazione d'uso sarà esclusivamente quella strettamente connessa all'attività residenziale quale : deposito, magazzino, garage, e locali destinati alla ubicazione di impianti tecnologici. Il sistema di aerazione dei locali interrati dovrà assicurare un ricambio d'aria compatibile con le funzioni svolte nell'ambiente. L'altezza minima dal pavimento a soffitto dovrà essere di m 2.40.

c) **PIANI SEMINTERRATI** I locali seminterrati saranno utilizzabili per le medesime funzioni dei piani interrati. L'altezza minima dovrà essere di m 2.40. Il sistema di aerazione di detti locali sarà di tipo diretto e dovrà assicurare un ricambio d'aria compatibile con le funzioni svolte negli ambienti. Solo in caso di accertata impossibilità di aerazione diretta totale sarà ammessa l'integrazione con sistemi di aerazione forzata.

d) **PIANI TERRENI** I piani terreni potranno avere le seguenti destinazioni d'uso : 1) deposito, magazzino, garage, locale tecnico destinato alla ubicazione degli impianti tecnologici, androne scala, a servizio di unità residenziali ubicate al livello superiore; 2) residenze e locali abitabili ove si svolgono attività annesse alla residenza quali studi professionali, botteghe artigiane; 3) negozi di prima necessità (con superficie di vendita inferiore a 300 mq), uffici, botteghe artigiane e servizi pubblici. Per le destinazioni di cui al punto 1), l'altezza minima utile dei vani dovrà essere di m 2.40. Per la destinazione dei cui al punto 2), l'altezza interna minima dovrà essere di m 2.70 con esclusione dei disimpegni e dei servizi che potranno avere altezza utile minima di m 2.40. Per le destinazioni residenziali il piano di imposta del 1° solaio dovrà distare un minimo di m 3.00 dal piano di sistemazione esterna. Tale ultima prescrizione non sarà applicata per i fabbricati già edificati o per i quali risulta già rilasciata concessione edilizia alla data di vigenza del presente Piano Urbanistico Comunale. Per le destinazioni di cui al punto 3) l'altezza minima interna utile dei vani dovrà essere di m 3.00. Dovrà inoltre trovare completa applicazione la Legge 13/89. Anche per tali destinazioni è ammessa, per i disimpegni ed i servizi, un'altezza utile interna dei vani minima di m 2.40.

e) **PIANI SUPERIORI** I piani superiori al piano terreno potranno avere destinazione d'uso esclusivo di residenza e locali ad essa accessori (cantinole e locali tecnici), studi professionali, botteghe artigiane e servizi pubblici. I vani abitabili dovranno avere un'altezza utile minima di m 2.70, mentre i disimpegni ed i servizi potranno avere altezza utile minima di m 2.40.

f) **SOFFITTI E MANSARDE** I vani sottotetto (con solaio di copertura inclinato) potranno essere adibiti a destinazione residenziale solo se l'altezza utile interna media (verificata per ogni singolo vano) è pari a m 2.70 e l'altezza minima è di m 1.60. E' ammessa un'altezza media di m 2.40, sempre con un valore minimo di m 1.60, per i vani destinati a disimpegno e servizi igienici. Per altezze medie

dei singoli vani inferiori a m 2.70 e con altezze minime di m 1.00 è ammessa la destinazione d'uso a locale di sgombero e locale tecnico (per apparecchiature tecnologiche) se accessorio di una unità immobiliare.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Cargeghe (SS) - P.I.P. Campomela
Oggetto della presente perizia sono 3 lotti di terreno agricolo di superficie catastale lorda pari a 1500.00 mq adibiti a seminativo di classe 2, ubicati nella zona industriale del comune di Cargeghe, più precisamente in Località Campomela SS 131 km 199.500. La zona in cui insiste il cespite si presenta parzialmente edificata con tipologia costruttiva del tipo capannoni industriali/artigianali/commerciali, articolati su uno o più piani fuori terra. Risultano parzialmente le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi. L'immobile risulta ricompreso all'interno del Piano per Insediamenti Produttivi comunale Area industriale-artigianale-commerciale, ed ha accesso diretto dalla pubblica viabilità, la quale risulta percorsa da traffico veicolare con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Sassari quali la SS 131 Carlo Felice. Il lotto presenta pianta di forma rettangolare regolare, la conformazione è pianeggiante con parziale presenza di pietrosità superficiale e non presenta condizioni tali da inficiarne la coltivazione. L'immobile risulta recintato su 2 lati usufruendo della muratura realizzata sui lotti attigui di altra proprietà, mentre non è presente impianto di irrigazione. L'immobile risulta intercluso su 3 lati in quanto confinante con altri lotti di terreno aventi le medesime caratteristiche. Non risultano presenti fabbricati e/o strutture amovibili all'interno del cespite. All'interno del lotto potranno essere realizzati insediamenti industriali ed artigianali, nonché strutture per attività commerciali al minuto ed all'ingrosso, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli ecc come da seguenti specifiche: - a) Indice di edificabilità fondiario = 3.00 mc/mq - b) Rapporto di copertura max = 0.50 mq/mq - c) Distacco dai confini di proprietà = 5.00 ml. E' consentita l'edificazione sul confine tra lotti contigui anche in presenza di edificazione sul confine nel loro contiguo. E' ammessa l'edificazione sul confine tra lotti contigui anche attraverso l'accorpamento di due o più lotti nel caso si renda necessaria una progettazione unitaria. - d) Distacco dal fronte strada = non inferiore a 5.00 ml - e) Altezza massima dei fabbricati = 10.00 ml. E' consentita una altezza superiore per volumi tecnologici, carri ponte, ed opere assimilabili. Nell'esecuzione dei lotti, ove si verificasse una differente misurazione della superficie degli stessi, valgono l'indice fondiario (if) e il rapporto di copertura (Rc). Nel lotto di proprietà deve essere garantito un posto macchina per addetto. Arredi: Le fasce di terreni prospicienti le strade d'accesso per una profondità di un m 1.00 a partire dalla linea interna del confine devono essere sistemate a verde. Il cortile interno deve avere un'ideale sistemazione superficiale al fine di consentirvi la sosta e la manovra degli autoveicoli. Lungo il fronte strada le recinzioni devono avere un'altezza massima di m 2.00 di cui almeno 1.00 realizzata a giorno. Nelle piantumazioni sul confine deve essere garantita costantemente la visibilità in prossimità di incroci, parcheggi pubblici e di edifici pubblici ad uso pubblico. Gli ingressi devono tessere arretrati rispetto alla strada di una misura non inferiore alla metà della larghezza e comunque tale da consentire l'agevole transito della viabilità pubblica. E' consentita l'edificazione di un box di controllo all'ingresso del lotto, con h max m 3.00. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I terreni siti in Comune di Cargeghe distinti al Catasto Terreni : Foglio 7 mappale 112, della superficie di Ha 0.05.00 Foglio 7 mappale 113, della superficie di Ha 0.05.00 Foglio 7 mappale 114, della superficie di Ha 0.05.00 hanno la seguente destinazione urbanistica: -Zona "D3" - Piano per Insediamenti Produttivi comunale. Area industriale-artigianale-commerciale. Tutte le prescrizioni urbanistiche relative ai suddetti terreni sono

contenute nelle norme di attuazione del vigente P.U.C. , approvato con Delibera del C.C. n. 53 del 30.09.1996 e nel D.A. n^ 1335/u del 06.10.80 e successive modificazioni ed integrazioni nonche' nel Piano Stralcio per l' Assetto Idrogeologico (PAI) di cui alla Legge 18.05.1989, n^ 183, art. 17 comma 6 ter e successive modificazioni e integrazioni. Art. 14 - Zone per insediamenti produttivi (D) Le zone per insediamenti produttivi sono quelle destinate dallo strumento urbanistico alle attività artigianali, industriali, di trasformazione dei prodotti agricoli, di servizi commerciali e direzionali. In particolare il P.U.C. individua cinque diverse sottozone: D1 :zona artigianale urbana; D2 e D2*: zone industriali-artigianali extraurbane con piano attuativo già approvato; D3 : zona industriale-artigianale-commerciale extraurbana di nuova istituzione. D4 : zona artigianale-commerciale extraurbana esistente di fatto. D5 : zona industriale-artigianale-commerciale extraurbana di 2° intervento. All'interno di queste zone possono essere installati laboratori, uffici, esposizioni riguardanti l'attività di produzione o di deposito, magazzini, depositi, silos, rimesse e locali similari nonché costruzioni destinate a residenze per i custodi. Tutti gli interventi esistenti o futuri dovranno rispettare le norme delle leggi vigenti, in materia di smaltimento delle acque reflue, residui organici e inorganici e di inquinamento atmosferico. Sottozona D3 In questa sottozona il P.U.C. viene attuato esclusivamente mediante interventi urbanistici preventivi, che possono essere: -Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata; -P.I.P. (Piano di insediamenti produttivi) ad iniziativa pubblica. Detti piani dovranno di norma interessare una superficie minima di 10.000 mq. Uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo di tale superficie, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla superficie minima di intervento. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari. La verifica degli standards deve essere effettuata per ciascuno stralcio funzionale. Potranno essere realizzati insediamenti industriali ed artigianali, nonché strutture per attività commerciali al minuto ed all'ingrosso, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli ecc. Gli interventi all'interno di questa sottozona sono soggetti alla seguente normativa: a) -Indice fondiario = non viene fissato b) -Rapporto massimo di copertura (Rc) = 0.60 mq/mq Sf; c) -Altezza massima (H) = 12 mt.; d) -Larghezza minima delle strade di piano = 12 mt. (inclusi i marciapiedi), le strade comunali o extracomunali già esistenti non potranno essere usate come supporto viario per l'accesso diretto ai lotti, che dovrà avvenire attraverso la viabilità interna al comparto; Comune di Cargeghe (SS) - Prot. n. 000184709 del 179-05-2021 - partenza e) - Oneri di urbanizzazione primaria = assolti con la costruzione delle opere e la cessione delle aree relative, secondo i progetti approvati dall'Amministrazione Comunale, nonché con la realizzazione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi; f) -Oneri di urbanizzazione secondaria = come definiti dalla specifica deliberazione comunale. g) -Distanza dai confini = mt 10.00. In merito ai rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, si richiama il rispetto dell'art. 8 del D.P.G.R.S. 20.12.1983 n° 2266/u. Specificatamente, come in questo caso, per i terreni ricadenti all' interno del PIP comunale, valgono le seguente norme di attuazione adottate con deliberazione del C.C. n^ 35 del 22.06.00; - a) Indice di edificabilità fondiario = 3.00 mc/mq - b) Rapporto di copertura max = 0.50 mq/mq - c) Distacco dai confini di proprietà = 5.00 ml . E' consentita l' edificazione sul confine tra lotti contigui anche in presenza di edificazione sul confine nel loro contiguo. E' ammessa l' edificazione sul confine tra lotti contigui anche attraverso l' accorpamento di due o piu' lotti nel caso si renda necessaria una progettazione unitaria. - d) Distacco dal fronte strada = non inferiore a 5.00 ml - e) Altezza massima dei fabbricati = 10.00 ml. E' consentita una altezza superiore per volumi tecnologici, carri ponte, ed opere assimilabili. Nell' esecuzione dei lotti, ove si verificasse una differente misurazione della superficie degli stessi, valgono l'indice fondiario (if) e il rapporto di copertura (Rc). Nel lotto di proprietà deve essere garantito un posto macchina per addetto. Arredi: Le fasce di terreni prospicienti le strade d'accesso per una

profondità di un m 1.00 a partire dalla linea interna del confine devono essere sistemate a verde. Il cortile interno deve avere un'adeguata sistemazione superficiale al fine di consentirvi la sosta e la manovra degli autoveicoli. Lungo il fronte strada le recinzioni devono avere un'altezza massima di m 2.00 di cui almeno 1.00 realizzata a giorno. Nelle piantumazioni sul confine deve essere garantita costantemente la visibilità in prossimità di incroci, parcheggi pubblici e di edifici pubblici ad uso pubblico. Gli ingressi devono essere arretrati rispetto alla strada di una misura non inferiore alla metà della larghezza e comunque tale da consentire l'agevole transito della viabilità pubblica. E' consentita l'edificazione di un box di controllo all'ingresso del lotto, con h max m 3.00. Tutto il territorio comunale è dichiarato abitato da consolidare ai sensi dell'art. 2 della L. 64/74.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 3/2021**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4

Bene N° 4 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Iglesias (SU) - Via Nazario Sauro n° 10/12A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale	Superficie	88,55 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in sufficiente stato manutenzione e conservazione complessivo.		
Descrizione:	<p>Oggetto della presente perizia è un fabbricato adibito ad uso commerciale posto al piano terra con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Iglesias, in posizione centrale, più precisamente in via Nazario Sauro n° civico n°10/12A. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale del tutto simile al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: -Piano terra: vano adibito ad esposizione e vendita, ripostiglio, 2 bagni clienti di cui uno disabili completo di antibagno, corte interna ad uso esclusivo con ripostiglio. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità, la quale risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Iglesias quali la SS 131 Carlo Felice.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5

Bene N° 5 - Ufficio			
Ubicazione:	Busachi (OR) - Corso Brigata Sassari n° 87		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 725, Categoria A4	Superficie	193,41 mq
Stato conservativo:	Si precisa che la porzione di fabbricato posta al piano seminterrato e terra al momento del sopralluogo, risultava edificata al grezzo e sprovvista di finiture interne e di impianti tecnologici. La porzione di fabbricato posta al piano primo seppur completamente terminata si presentava in disuso ed in evidente stato di abbandono e necessita di una revisione completa degli impianti tecnologici.		
Descrizione:	<p>Oggetto della presente perizia è un fabbricato adibito ad uso terziario (ufficio), posto al terra con sviluppo su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Busachi, in posizione semicentrale, più precisamente in Corso Brigata Sassari n°87. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: -Piano seminterrato: cantina, legnaia, vano scala, corte esclusiva. -Piano terra: ingresso-vano scala, disimpegno, 4 vani adibiti a ripostiglio, veranda, corte esclusiva. -Piano primo: ufficio, sala presidenza, sala operativa, bagno, disimpegno, terrazzo. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità, la quale risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio.</p>		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

	Sufficienti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Busachi quali la SS 131 Carlo Felice. Si precisa che la porzione di fabbricato posta al piano seminterrato e terra al momento del sopralluogo, risultava edificata al grezzo e sprovvista di finiture interne e di impianti tecnologici. La porzione di fabbricato posta al piano primo seppur completamente terminata si presentava in disuso ed in evidente stato di abbandono e necessita di una revisione completa degli impianti tecnologici.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 6

Bene N° 6 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Cargeghe (SS) - P.I.P. Campomela		
Dritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile	Superficie	1500,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il lotto si presentava in stato di abbandono, non presentava colture in atto, né essere nelle condizioni per eventuali semine.		
Descrizione:	<p>Oggetto della presente perizia sono 3 lotti di terreno agricolo contigui di superficie catastale lorda pari a 1500.00 mq adibiti a seminativo di classe 2, ubicati nella zona industriale del comune di Cargeghe, più precisamente in Località Campomela SS 131 km 199.500. La zona in cui insiste il cespite si presenta parzialmente edificata con tipologia costruttiva del tipo capannoni industriali/artigianali/commerciali, articolati su uno o più piani fuori terra. Risultano parzialmente presenti le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi. L'immobile risulta ricompreso all'interno del Piano per Insediamenti Produttivi comunale Area industriale-artigianale-commerciale, ed ha accesso diretto dalla pubblica viabilità, la quale risulta percorsa da traffico veicolare con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Sassari quali la SS 131 Carlo Felice. Il lotto presenta pianta di forma rettangolare regolare, la conformazione è pianeggiante con parziale presenza di pietrosità superficiale e non presenta condizioni tali da inficiarne la coltivazione. L'immobile risulta recintato su 2 lati usufruendo della muratura realizzata sui lotti attigui di altra proprietà, mentre non è presente impianto di irrigazione. L'immobile risulta intercluso su 3 lati in quanto confinante con altri lotti di terreno aventi le medesime caratteristiche. Non risultano presenti fabbricati e/o strutture amovibili all'interno del cespite. All'interno del lotto potranno essere realizzati insediamenti industriali ed artigianali, nonché strutture per attività commerciali al minuto ed all'ingrosso, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli ecc come da seguenti specifiche:</p> <p>- a) Indice di edificabilità fondiario = 3.00 mc/mq - b) Rapporto di copertura max = 0.50 mq/mq - c) Distacco dai confini di proprietà = 5.00 ml . E' consentita l' edificazione sul confine tra lotti contigui anche in presenza di edificazione sul confine nel loro contiguo. E' ammessa l' edificazione sul confine tra lotti contigui anche attraverso l' accorpamento di due o piu' lotti nel caso si renda necessaria una progettazione unitaria. - d) Distacco dal fronte strada = non inferiore a 5.00 ml - e) Altezza massima dei fabbricati = 10.00 ml. E' consentita una altezza superiore per volumi tecnologici, carri ponte, ed opere assimilabili. Nell' esecuzione dei lotti, ove si verificasse una differente misurazione della superficie degli stessi, valgono l' indice fondiario (if) e il rapporto di copertura (Rc). Nel lotto di proprietà deve essere garantito un posto macchina per addetto. Arredi: Le fasce di terreni prospicienti le strade d'accesso per una profondità di un m 1.00 a partire dalla linea interna del confine devono essere sistemate a verde. Il cortile interno deve avere un' idonea sistemazione superficiale al fine di consentirvi la sosta e la manovra degli autoveicoli. Lungo il fronte strada le recinzioni devono avere un'altezza massima di m 2.00 di cui almeno 1.00 realizzata a giorno. Nelle piantumazioni sul confine deve essere garantita costantemente la visibilità in prossimità di incroci, parcheggi pubblici e di edifici pubblici ad uso pubblico. Gli ingressi devono tessere arretrati rispetto alla strada di una misura non inferiore alla metà della larghezza e comunque tale da consentire l' agevole transito della viabilità pubblica. E' consentita l' edificazione di un box di controllo all' ingresso del lotto, con h max m 3.00.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		