

Norma

D2\_1

---

Descrizione

ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE

---

Articoli

12

---

Articolo: 12 - Zona D - Industriale, Artigianale E Commerciale

1.DEFINIZIONE: interessa le parti del territorio comunale destinate o da destinare ad insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

1.la zona D è suddivisa in varie sottozone, mentre l'immobile oggetto di esecuzione ricade in:

?Sottozona D2.1 – interessante la zona a nord della S.S. 554 (ex sottozona D1 del PRG). L'attuazione è regolamentata dal Piano Particolareggiato della Zona Industriale, Artigianale e Commerciale e dalle norme di attuazione in esso contenute, modificate in ultimo con deliberazione di C.C. n°123 del 09.12.2009;

2.INTERVENTI AMMISSIBILI:

1.in assenza di piani attuativi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 del DPR 380/01;

2.in presenza di piani attuativi sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01;

3.DESTINAZIONI D'USO:

1.è consentita la localizzazione di edifici per attività industriali, artigianali, depositi, edifici commerciali (supermercati, uffici, magazzini, etc.), servizi direzionali (call center, studi professionali, etc.), servizi connessi all'attività principale (asili e scuole a carattere aziendale o professionale, servizi sanitari, servizi culturali, attrezzature religiose, impianti sportivi e ricreativi, aree attrezzate a parco, mense, etc.). I servizi connessi all'attività principale dovranno essere dimensionati per il fabbisogno della zona industriale, risultante da apposita indagine di mercato.

2.per quanto concerne il numero e le dimensioni delle attività commerciali delle medie strutture di vendita si rimanda allo specifico Piano Commerciale Comunale;

3.la destinazione residenziale è consentita, esclusivamente per il personale di custodia e/o per il conduttore dell'attività, per una sola abitazione di superficie utile non superiore a 100 mq;

4.qualora il fabbricato sia destinato a una delle attività proprie della zona omogenea D la realizzazione di uffici, necessaria alla funzionalità dell'attività principale, è consentita solo con vincolo di pertinenzialità in relazione all'unità immobiliare principale, per una percentuale massima del 10% di superficie netta calpestabile. E' ammissibile la realizzazione di superfici maggiori e anche con autonomia funzionale, ma questi rilevano ai fini del calcolo del costo di costruzione.



5.le aree inedificate di pertinenza dei lotti, non interessate da parcheggi o a percorsi di accesso, dovranno essere opportunamente sistemate a verde, ovvero realizzate con materiali drenanti.

6.le recinzioni dei lotti sui fronti stradali dovranno essere del tipo “a vista” e sistemate con piante rampicanti (es: gelsomino, buganvillea), fatte salve le eccezioni previste da norme specifiche per particolari attività che necessitano di misure speciali di protezione;

7.nella sottozona D2.7, in fase di predisposizione del piano attuativo, la localizzazione delle attività dovrà rispettare il principio di separare le attività salubri da quelle insalubri, affinché sia perseguito l'armonico accostamento dei diversi tipi di attività (industriali, artigianali, commerciali, per servizi), soprattutto per evitare pericolose interferenze dovute alle attività insalubri che potrebbero emettere anche incidentalmente sostanze pericolose per l'ambiente e per la salute delle persone, nonostante l'utilizzo di tutte le precauzioni atte a scongiurarne il rischio. In particolare, per la realizzazione di servizi connessi all'attività principale quali: asili nido aziendali o interaziendali, dovranno essere garantiti livelli di salubrità e igienico sanitari per lo specifico servizio con particolare riferimento all'inquinamento atmosferico e acustico.

#### 4.DIMENSIONE MINIMA DEL LOTTO:

1.Sottozona D2.1 - 1.000 mq;

#### 5.INDICE DI UTILIZZAZIONE EDILIZIA:

1.per la Sottozona D2.1 vale l'indice previsto dal piano previgente. Indice di copertura di utilizzazione pari a 0,80 mq/mq ottenuto dal rapporto della superficie netta dei pavimenti del fabbricato, anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto;

#### 6.RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO:

1.per la Sottozona D2.1 vale l'indice previsto dal piano previgente, pertanto 40%, inteso come rapporto tra la superficie coperta e l'intera superficie del lotto;

#### 7.ALTEZZA MASSIMA:

1.per la Sottozona D2.1 vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto l'altezza è libera, subordinata solo alle prescrizioni di eventuali norme per le specifiche attività produttive;

8.TIPOLOGIE EDILIZIE: sono libere in funzione delle esigenze delle differenti attività e nel caso delle zone già attuate, risultino validamente inserite nel disegno urbano.

#### 9.DISTACCO MINIMO DAI CONFINI SU STRADA:

1.per la sottozona D2.1 vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto 15 m (nel caso in cui i lotti siano latitanti strade statali, provinciali o comunali dovranno osservarsi anche le prescrizioni di cui al D. Lgs. n°285 del 30/04/1992 e ss.mm.ii. - Codice della Strada). Sono fatte salve le deroghe previste nelle NTA del piano attuativo, modificate con Deliberazioni di C.C. n°207 del 2000, n°35 del 2008, n°123 del 2009, n°27 del 2012.

#### 10.DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO:

1.per la Sottozona D2.1 vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto 5 m;

#### 11.PARCHEGGI PRIVATI:

1.comprendono le aree per le manovre e lo stazionamento degli automezzi pesanti interessati all'attività produttiva, i parcheggi per il personale addetto (nella misura minima di 1 mq ogni 8 mq di superficie edificata – pavimento), i parcheggi per i visitatori nel caso di insediamento mercantile (nella misura minima di 1 mq ogni 6 mq di superficie edificata – pavimento).



2.qualora si abbia necessità di realizzare superfici a parcheggio in funzione della specifica attività le superfici realizzate nella parte interrata o sul solaio di copertura non verranno computate ai fini del calcolo dell'indice di utilizzazione, previa sottoscrizione di apposito atto unilaterale (debitamente registrato e trascritto) di impegno al mantenimento perpetuo della destinazione d'uso.

3.per le attività commerciali le norme di attuazione dei singoli interventi previsti nei piani attuativi potranno prevedere standard maggiori rispetto a quelli previsti dal DPGR 55/108/2000.

4.per le medie strutture di vendita si rimanda all'art. 31 del RE.

## 12.FRAZIONAMENTI:

1.per la Sottozona D2.1 sono ammessi, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, sia per i lotti liberi che per quelli interessati da fabbricati, con le specificazioni riportate nelle NTA del piano attuativo approvato;

---

### PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO ARTICOLO 8 COMMA 2 - FRANA

---

Norma

Hg0

---

Descrizione

Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)

---

### PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI - FRANA - SARDEGNA

---

Norma

Hg0

---

Descrizione

Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)

---

### PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE SARDEGNA

---

Norma

01 Golfo di Cagliari

---



## Descrizione

Ambito di Paesaggio - 01 Golfo di Cagliari

---

## Articoli

6, 12, 13, 14, 15, 107, 112

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SELARGIUS (CA) - VIA TORRICELLI 9**

---

STRALCIO DELLE NORME COMUNALI E SOVRAORDINATE A CURA DEL CTU

(si riportano solo le norme relative all'oggetto della perizia)

---

PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SELARGIUS

## Pubblicazione

Gazzetta Ufficiale n.29 del 2017-07-22

---

## Norma

D2\_1

---

## Descrizione

ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE

---

## Articoli

12

---

Articolo: 12 - Zona D - Industriale, Artigianale E Commerciale

1.DEFINIZIONE: interessa le parti del territorio comunale destinate o da destinare ad insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

1.la zona D è suddivisa in varie sottozone, mentre l'immobile oggetto di esecuzione ricade in:

?Sottozona D2.1 – interessante la zona a nord della S.S. 554 (ex sottozona D1 del PRG). L'attuazione è regolamentata dal Piano Particolareggiato della Zona Industriale, Artigianale e Commerciale e dalle norme di attuazione in esso contenute, modificate in ultimo con deliberazione di C.C. n°123 del 09.12.2009;

2.INTERVENTI AMMISSIBILI:



1.in assenza di piani attuativi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 del DPR 380/01;

2.in presenza di piani attuativi sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01;

### 3.DESTINAZIONI D'USO:

1.è consentita la localizzazione di edifici per attività industriali, artigianali, depositi, edifici commerciali (supermercati, uffici, magazzini, etc.), servizi direzionali (call center, studi professionali, etc.), servizi connessi all'attività principale (asili e scuole a carattere aziendale o professionale, servizi sanitari, servizi culturali, attrezzature religiose, impianti sportivi e ricreativi, aree attrezzate a parco, mense, etc.). I servizi connessi all'attività principale dovranno essere dimensionati per il fabbisogno della zona industriale, risultante da apposita indagine di mercato.

2.per quanto concerne il numero e le dimensioni delle attività commerciali delle medie strutture di vendita si rimanda allo specifico Piano Commerciale Comunale;

3.la destinazione residenziale è consentita, esclusivamente per il personale di custodia e/o per il conduttore dell'attività, per una sola abitazione di superficie utile non superiore a 100 mq;

4.qualora il fabbricato sia destinato a una delle attività proprie della zona omogenea D la realizzazione di uffici, necessaria alla funzionalità dell'attività principale, è consentita solo con vincolo di pertinenzialità in relazione all'unità immobiliare principale, per una percentuale massima del 10% di superficie netta calpestabile. E' ammissibile la realizzazione di superfici maggiori e anche con autonomia funzionale, ma questi rilevano ai fini del calcolo del costo di costruzione.

5.le aree inedificate di pertinenza dei lotti, non interessate da parcheggi o a percorsi di accesso, dovranno essere opportunamente sistemate a verde, ovvero realizzate con materiali drenanti.

6.le recinzioni dei lotti sui fronti stradali dovranno essere del tipo "a vista" e sistemate con piante rampicanti (es: gelsomino, buganvillea), fatte salve le eccezioni previste da norme specifiche per particolari attività che necessitano di misure speciali di protezione;

7.nella sottozona D2.7, in fase di predisposizione del piano attuativo, la localizzazione delle attività dovrà rispettare il principio di separare le attività salubri da quelle insalubri, affinché sia perseguito l'armonico accostamento dei diversi tipi di attività (industriali, artigianali, commerciali, per servizi), soprattutto per evitare pericolose interferenze dovute alle attività insalubri che potrebbero emettere anche incidentalmente sostanze pericolose per l'ambiente e per la salute delle persone, nonostante l'utilizzo di tutte le precauzioni atte a scongiurarne il rischio. In particolare, per la realizzazione di servizi connessi all'attività principale quali: asili nido aziendali o interaziendali, dovranno essere garantiti livelli di salubrità e igienico sanitari per lo specifico servizio con particolare riferimento all'inquinamento atmosferico e acustico.

### 4.DIMENSIONE MINIMA DEL LOTTO:

1.Sottozona D2.1 - 1.000 mq;

### 5.INDICE DI UTILIZZAZIONE EDILIZIA:

1.per la Sottozona D2.1 vale l'indice previsto dal piano previgente. Indice di copertura di utilizzazione pari a 0,80 mq/mq ottenuto dal rapporto della superficie netta dei pavimenti del fabbricato, anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto;

### 6.RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO:

1.per la Sottozona D2.1 vale l'indice previsto dal piano previgente, pertanto 40%, inteso come rapporto tra la superficie coperta e l'intera superficie del lotto;



## 7.ALTEZZA MASSIMA:

1.per la Sottozona D2.1 vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto l'altezza è libera, subordinata solo alle prescrizioni di eventuali norme per le specifiche attività produttive;

8.TIPOLOGIE EDILIZIE: sono libere in funzione delle esigenze delle differenti attività e nel caso delle zone già attuate, risultino validamente inserite nel disegno urbano.

## 9.DISTACCO MINIMO DAI CONFINI SU STRADA:

1.per la sottozona D2.1 vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto 15 m (nel caso in cui i lotti siano latitanti strade statali, provinciali o comunali dovranno osservarsi anche le prescrizioni di cui al D. Lgs. n°285 del 30/04/1992 e ss.mm.ii. - Codice della Strada). Sono fatte salve le deroghe previste nelle NTA del piano attuativo, modificate con Deliberazioni di C.C. n°207 del 2000, n°35 del 2008, n°123 del 2009, n°27 del 2012.

## 10.DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO:

1.per la Sottozona D2.1 vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto 5 m;

## 11.PARCHEGGI PRIVATI:

1.comprendono le aree per le manovre e lo stazionamento degli automezzi pesanti interessati all'attività produttiva, i parcheggi per il personale addetto (nella misura minima di 1 mq ogni 8 mq di superficie edificata - pavimento), i parcheggi per i visitatori nel caso di insediamento mercantile (nella misura minima di 1 mq ogni 6 mq di superficie edificata - pavimento).

2.qualora si abbia necessità di realizzare superfici a parcheggio in funzione della specifica attività le superfici realizzate nella parte interrata o sul solaio di copertura non verranno computate ai fini del calcolo dell'indice di utilizzazione, previa sottoscrizione di apposito atto unilaterale (debitamente registrato e trascritto) di impegno al mantenimento perpetuo della destinazione d'uso.

3.per le attività commerciali le norme di attuazione dei singoli interventi previsti nei piani attuativi potranno prevedere standard maggiori rispetto a quelli previsti dal DPGR 55/108/2000.

4.per le medie strutture di vendita si rimanda all'art. 31 del RE.

## 12.FRAZIONAMENTI:

1.per la Sottozona D2.1 sono ammessi, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, sia per i lotti liberi che per quelli interessati da fabbricati, con le specificazioni riportate nelle NTA del piano attuativo approvato;

---

## PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO ARTICOLO 8 COMMA 2 - FRANA

---

Norma

Hg0

---

Descrizione

Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)

---



## PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI - FRANA - SARDEGNA

---

Norma

Hg0

---

Descrizione

Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)

---

## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE SARDEGNA

---

Norma

01 Golfo di Cagliari

---

Descrizione

Ambito di Paesaggio - 01 Golfo di Cagliari

---

Articoli

6, 12, 13, 14, 15, 107, 112

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A SELARGIUS (CA) - VIA TORRICELLI 9**

---

STRALCIO DELLE NORME COMUNALI E SOVRAORDINATE A CURA DEL CTU

(si riportano solo le norme relative all'oggetto della perizia)

---

## PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SELARGIUS

Pubblicazione

Gazzetta Ufficiale n.29 del 2017-07-22

---

Norma

D2\_1

---

Descrizione



## ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE

---

### Articoli

12

---

#### Articolo: 12 - Zona D - Industriale, Artigianale E Commerciale

1.DEFINIZIONE: interessa le parti del territorio comunale destinate o da destinare ad insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

1.la zona D è suddivisa in varie sottozone, mentre l'immobile oggetto di esecuzione ricade in:

?Sottozona D2.1 – interessante la zona a nord della S.S. 554 (ex sottozona D1 del PRG). L'attuazione è regolamentata dal Piano Particolareggiato della Zona Industriale, Artigianale e Commerciale e dalle norme di attuazione in esso contenute, modificate in ultimo con deliberazione di C.C. n°123 del 09.12.2009;

#### 2.INTERVENTI AMMISSIBILI:

1.in assenza di piani attuativi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 del DPR 380/01;

2.in presenza di piani attuativi sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01;

#### 3.DESTINAZIONI D'USO:

1.è consentita la localizzazione di edifici per attività industriali, artigianali, depositi, edifici commerciali (supermercati, uffici, magazzini, etc.), servizi direzionali (call center, studi professionali, etc.), servizi connessi all'attività principale (asili e scuole a carattere aziendale o professionale, servizi sanitari, servizi culturali, attrezzature religiose, impianti sportivi e ricreativi, aree attrezzate a parco, mense, etc.). I servizi connessi all'attività principale dovranno essere dimensionati per il fabbisogno della zona industriale, risultante da apposita indagine di mercato.

2.per quanto concerne il numero e le dimensioni delle attività commerciali delle medie strutture di vendita si rimanda allo specifico Piano Commerciale Comunale;

3.la destinazione residenziale è consentita, esclusivamente per il personale di custodia e/o per il conduttore dell'attività, per una sola abitazione di superficie utile non superiore a 100 mq;

4.qualora il fabbricato sia destinato a una delle attività proprie della zona omogenea D la realizzazione di uffici, necessaria alla funzionalità dell'attività principale, è consentita solo con vincolo di pertinenzialità in relazione all'unità immobiliare principale, per una percentuale massima del 10% di superficie netta calpestabile. E' ammissibile la realizzazione di superfici maggiori e anche con autonomia funzionale, ma questi rilevano ai fini del calcolo del costo di costruzione.

5.le aree inedificate di pertinenza dei lotti, non interessate da parcheggi o a percorsi di accesso, dovranno essere opportunamente sistemate a verde, ovvero realizzate con materiali drenanti.

6.le recinzioni dei lotti sui fronti stradali dovranno essere del tipo "a vista" e sistemate con piante rampicanti (es: gelsomino, buganvillea), fatte salve le eccezioni previste da norme specifiche per particolari attività che necessitano di misure speciali di protezione;





7.nella sottozona D2.7, in fase di predisposizione del piano attuativo, la localizzazione delle attività dovrà rispettare il principio di separare le attività salubri da quelle insalubri, affinché sia perseguito l'armonico accostamento dei diversi tipi di attività (industriali, artigianali, commerciali, per servizi), soprattutto per evitare pericolose interferenze dovute alle attività insalubri che potrebbero emettere anche incidentalmente sostanze pericolose per l'ambiente e per la salute delle persone, nonostante l'utilizzo di tutte le precauzioni atte a scongiurarne il rischio. In particolare, per la realizzazione di servizi connessi all'attività principale quali: asili nido aziendali o interaziendali, dovranno essere garantiti livelli di salubrit  e igienico sanitari per lo specifico servizio con particolare riferimento all'inquinamento atmosferico e acustico.

#### 4.DIMENSIONE MINIMA DEL LOTTO:

1.Sottozona D2.1 - 1.000 mq;

#### 5.INDICE DI UTILIZZAZIONE EDILIZIA:

1.per la Sottozona D2.1 vale l'indice previsto dal piano previgente. Indice di copertura di utilizzazione pari a 0,80 mq/mq ottenuto dal rapporto della superficie netta dei pavimenti del fabbricato, anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto;

#### 6.RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO:

1.per la Sottozona D2.1 vale l'indice previsto dal piano previgente, pertanto 40%, inteso come rapporto tra la superficie coperta e l'intera superficie del lotto;

#### 7.ALTEZZA MASSIMA:

1.per la Sottozona D2.1 vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto l'altezza   libera, subordinata solo alle prescrizioni di eventuali norme per le specifiche attivit  produttive;

8.TIPOLOGIE EDILIZIE: sono libere in funzione delle esigenze delle differenti attivit  e nel caso delle zone gi  attuate, risultino validamente inserite nel disegno urbano.

#### 9.DISTACCO MINIMO DAI CONFINI SU STRADA:

1.per la sottozona D2.1 vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto 15 m (nel caso in cui i lotti siano latitanti strade statali, provinciali o comunali dovranno osservarsi anche le prescrizioni di cui al D. Lgs. n 285 del 30/04/1992 e ss.mm.ii. - Codice della Strada). Sono fatte salve le deroghe previste nelle NTA del piano attuativo, modificate con Deliberazioni di C.C. n 207 del 2000, n 35 del 2008, n 123 del 2009, n 27 del 2012.

#### 10.DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO:

1.per la Sottozona D2.1 vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto 5 m;

#### 11.PARCHEGGI PRIVATI:

1.comprendono le aree per le manovre e lo stazionamento degli automezzi pesanti interessati all'attivit  produttiva, i parcheggi per il personale addetto (nella misura minima di 1 mq ogni 8 mq di superficie edificata – pavimento), i parcheggi per i visitatori nel caso di insediamento mercantile (nella misura minima di 1 mq ogni 6 mq di superficie edificata – pavimento).

2.qualora si abbia necessit  di realizzare superfici a parcheggio in funzione della specifica attivit  le superfici realizzate nella parte interrata o sul solaio di copertura non verranno computate ai fini del calcolo dell'indice di utilizzazione, previa sottoscrizione di apposito atto unilaterale (debitamente registrato e trascritto) di impegno al mantenimento perpetuo della destinazione d'uso.



3.per le attività commerciali le norme di attuazione dei singoli interventi previsti nei piani attuativi potranno prevedere standard maggiori rispetto a quelli previsti dal DPGR 55/108/2000.

4.per le medie strutture di vendita si rimanda all'art. 31 del RE.

## 12.FRAZIONAMENTI:

1.per la Sottozona D2.1 sono ammessi, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, sia per i lotti liberi che per quelli interessati da fabbricati, con le specificazioni riportate nelle NTA del piano attuativo approvato;

---

### PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO ARTICOLO 8 COMMA 2 - FRANA

---

Norma

Hg0

---

Descrizione

Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)

---

### PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI - FRANA - SARDEGNA

---

Norma

Hg0

---

Descrizione

Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)

---

### PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE SARDEGNA

---

Norma

01 Golfo di Cagliari

---

Descrizione

Ambito di Paesaggio - 01 Golfo di Cagliari

---



Articoli

6, 12, 13, 14, 15, 107, 112

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SELARGIUS (CA) - VIA TORRICELLI 9**

---

L'immobile risulta agibile.

C.E. n. 60 2002 del 31.05.2002

C.E. n. 50 2003 del 30.04.2003

Variante alla C.E. n. 50 2003 definita al n. 78/2005 del 28.06.2005

Variante alla C.E. n. 50 2003 definita al n. 112/2005 del 29.09.2005

Si evidenziano, in questa sede, le differenze riscontrate tra lo stato reale dei luoghi e gli elaborati progettuali.

In dettaglio:

Dai rilievi effettuati sul posto, e dalle relative misure sviluppate, si sono potute riscontrare alcune differenze rispetto a quanto ricavabile dagli elaborati in atti.

In dettaglio:

A. Non è stato realizzato, o è stato demolito, il piccolo locale spogliatoio previsto in sede progettuale.

B. Sono state realizzate delle partizioni in cartongesso finalizzate a realizzare tre ambienti separati, tra cui una sorta di magazzino e due sale di lavorazione.

C. È stata realizzata una ulteriore apertura verso il disimpegno comune anche ad altre unità immobiliari.

D. L'unità risulta interessata dall'ampliamento del locale limitrofo, ovvero dalla traslazione della partizione di confine di circa 45 cm al proprio interno; (si ricorda che trattasi del sub 52, anch'esso in carico all'esecutato, oggetto del presente procedimento, e trattato in precedenza)

Alla luce di quanto esposto, si può inquadrare il problema della sanabilità degli abusi riscontrati come segue:

- Per quanto riguarda il punto A, le differenze evidenziate rientrano senz'altro tra le opere suscettibili di sanatoria, trattandosi di mere opere interne.
- Lo stesso dicasi per quanto attiene ai punti B e C.
- Anche le differenze riscontrate al punto D rientrano sicuramente tra le opere interne, se le si considera in riferimento al maggior fabbricato, ovvero non comportano aumenti di superfici e/o di volumi del complesso edilizio.

I costi relativi alla regolarizzazione dell'immobile si possono stimare in € 2.500,00, comprensivi dell'oblazione, pari a € 500,00, dei diritti SUAPE e degli onorari professionali per la redazione delle relative pratiche.

Pertanto al valore stimato per il bene in oggetto andranno sottratti i costi di cui sopra, pari a € 2.500,00, ovvero, in cifre: € 131.317,80 - 2.500,00 = 128.817,80.



Stante la rigidità della piattaforma telematica in uso, che non prevede la sottrazione di costi, e che calcola automaticamente il valore di stima partendo dal valore unitario e dalla consistenza, si ricalcherà il valore unitario affinché si ottenga la correzione ricercata.

Tale valore unitario è pari a  $(131.317,80 - 2.500,00) / 150,94 \text{ mq} = 853,4371 \text{ €/mq}$

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SELARGIUS (CA) - VIA TORRICELLI 9**

---

C.E. n. 60 2002 del 31.05.2002

C.E. n. 50 2003 del 30.04.2003

Variante alla C.E. n. 50 2003 definita al n. 78/2005 del 28.06.2005

Variante alla C.E. n. 50 2003 definita al n. 112/2005 del 29.09.2005

NOTA

Il posto auto in questione è una semplice delimitazione con una striscia di vernice di una porzione di area scoperta.

La sua realizzazione non ha comportato nessuna opera di natura edile.

L'unità in trattazione è un parcheggio scoperto, ovvero non è un'opera edilizia.

### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A SELARGIUS (CA) - VIA TORRICELLI 9**

---

C.E. n. 60 2002 del 31.05.2002

C.E. n. 50 2003 del 30.04.2003

Variante alla C.E. n. 50 2003 definita al n. 78/2005 del 28.06.2005

Variante alla C.E. n. 50 2003 definita al n. 112/2005 del 29.09.2005

NOTA

Il posto auto in questione è una semplice delimitazione con una striscia di vernice di una porzione di area scoperta.

La sua realizzazione non ha comportato nessuna opera di natura edile.

L'unità in trattazione è un parcheggio scoperto, ovvero non è un'opera edilizia.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SELARGIUS (CA) - VIA TORRICELLI 9**

---

L'immobile è realizzato con strutture verticali portanti in calcestruzzo armato,.



I solai sono in calcestruzzo armato prefabbricati.

Le murature sono realizzate in laterizio.

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SELARGIUS (CA) - VIA TORRICELLI 9**

---

L'unità in trattazione risulta essere realizzata con un massetto cementizio, di caratteristiche perfettamente identiche al resto dell'area scoperta.

L'unità è semplicemente delimitata tramite una striscia di vernice.

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A SELARGIUS (CA) - VIA TORRICELLI 9**

---

L'unità in trattazione risulta essere realizzata con un massetto cementizio, di caratteristiche perfettamente identiche al resto dell'area scoperta.

L'unità è semplicemente delimitata tramite una striscia di vernice.

### COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SELARGIUS (CA) - VIA TORRICELLI 9**

---

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

- 

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

- 

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SELARGIUS (CA) - VIA TORRICELLI 9**

---

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

- 

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

- 

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A SELARGIUS (CA) - VIA TORRICELLI 9**

---

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



- 

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

- PIRAS Antonio (Proprietà 1/1)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SELARGIUS (CA) - VIA TORRICELLI 9**

---

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

L'immobile risulta essere la sede di un'attività ora dismessa (giusto pratiche inerenti la cessazione di attività recanti gli identificativi SUAPE n 103/2014 e 106/2014), ovvero risulta libero.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SELARGIUS (CA) - VIA TORRICELLI 9**

---

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

Lo stallo di parcheggio in questione al momento del sopralluogo risultava essere libero.

### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A SELARGIUS (CA) - VIA TORRICELLI 9**

---

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

Lo stallo di parcheggio in questione al momento del sopralluogo risultava essere libero.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SELARGIUS (CA) - VIA TORRICELLI 9**

---

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

Gli oneri condominiali previsti nel "Riparto Preventivo" per l'anno 2022 ammontano a complessivi € 901,58

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SELARGIUS (CA) - VIA TORRICELLI 9**

---

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

Gli oneri condominiali previsti nel "Riparto Preventivo" sono riferiti alla maggior proprietà e non al singolo posto auto.

### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A SELARGIUS (CA) - VIA TORRICELLI 9**

---

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



Gli oneri condominiali previsti nel "Riparto Preventivo" sono riferiti alla maggior proprietà e non al singolo posto auto.

## PATTI

---

### **BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SELARGIUS (CA) - VIA TORRICELLI 9**

---

Dai documenti agli atti non risulta posta in essere alcuna particolarità rilevante.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SELARGIUS (CA) - VIA TORRICELLI 9**

---

Dai documenti agli atti non risulta posta in essere alcuna particolarità rilevante.

### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A SELARGIUS (CA) - VIA TORRICELLI 9**

---

Dai documenti agli atti non risulta posta in essere alcuna particolarità rilevante.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SELARGIUS (CA) - VIA TORRICELLI 9**

---

Dai documenti agli atti non risulta posta in essere alcuna particolarità rilevante.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SELARGIUS (CA) - VIA TORRICELLI 9**

---

Dai documenti agli atti non risulta posta in essere alcuna particolarità rilevante.

### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A SELARGIUS (CA) - VIA TORRICELLI 9**

---

Dai documenti agli atti non risulta posta in essere alcuna particolarità rilevante.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

In merito alla formazione del Lotto n. 2 si specifica quanto segue:

I due posti auto (censiti ai sub. 53 e 5) sono stati accorpati al bene censito al Sub. 52 in quanto l'accesso a tali pertinenze avviene esclusivamente dalla corte comune censita al sub. 19, ovvero dal cortile del maggior fabbricato.

Inoltre, è parere dello scrivente che essi concorrano alla migliore vendibilità del bene principale del lotto 2, ovvero il locale artigianale censito al sub. 52.

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

### **LOTTO 1**

---

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9  
Trattasi di una unità immobiliare urbana, destinata ad attività artigianale, situata al piano primo del maggior fabbricato articolato su quattro livelli fuori terra, comprendente diverse altre unità. All'immobile oggetto di esecuzione vi si accede da una corte comune, censita al Sub. 18; questa comprende un atrio di ingresso sito al piano terra, un corpo scala, un ascensore, e un disimpegno. Nel



piano ove insiste l'immobile oggetto della presente esecuzione il sub. 18 testé citato comprende anche un servizio igienico condominiale. L'unità in trattazione si articola in un singolo locale, e un servizio igienico dotato di antibagno; vi è, inoltre, un posto auto scoperto prospiciente la via Torricelli, che mantiene il medesimo identificativo catastale (vedasi planimetria ALL. A) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1327, Sub. 50, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 127.907,01

Espletate le necessarie indagini e accertamenti attraverso studi professionali e agenzie immobiliari operanti prevalentemente nel comune di Selargius, oltre che dai dati riportati dal O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) per il primo semestre 2022, anch'esso valido strumento ausiliario di rilevazione statistica del mercato immobiliare, il sottoscritto CTU espone in appresso i criteri di stima inerenti gli immobili oggetto della causa. Trattandosi di beni che rivestono carattere di ordinarietà, e pertanto oggetto, nella pratica corrente, di normali operazioni di compravendita immobiliare, si ritiene adeguato allo scopo prefisso l'adozione del criterio così detto "a valore di mercato", ossia del valore più probabile attribuito nelle libere contrattazioni di compravendita. Il valore in questione viene espresso in Euro al metro quadro di superficie commerciale, ed è frutto di un'indagine di mercato. Svolte le predette indagini ed assunte le necessarie informazioni, sulle dinamiche, sul valore e sui prezzi di mercato attualmente praticati nella piazza di Selargius per beni immobili aventi caratteristiche pressoché simili a quelli in esame, il sottoscritto ritiene di poter utilizzare gli elementi che seguono. Dal confronto con immobili aventi caratteristiche simili (per ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, condizioni di mercato), si ottiene una valutazione oscillante tra € 700,00 e 900,00 al metro quadrato di superficie lorda ragguagliata. Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare in esame il seguente valore commerciale riferito all'unità di superficie: € 850,00 €/mq. Il tutto per complessivi € 130.407,00.

----- SOTTRAZIONE DEI COSTI RELATIVI

ALL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' -----

---- I costi relativi alla regolarizzazione dell'immobile si possono stimare in € 2.500,00, comprensivi dell'oblazione, pari a € 500,00, dei diritti SUAPE e degli onorari professionali per la redazione delle relative pratiche. Pertanto al valore stimato per il bene in oggetto andranno sottratti i costi di cui sopra, pari a € 2.500,00, ovvero, in cifre: € 130.407,00 - 2.500,00 = 127.907,00 Stante la rigidità della piattaforma telematica in uso, che non prevede la sottrazione di costi, e che calcola automaticamente il valore di stima partendo dal valore unitario e dalla consistenza, si ricalcherà il valore unitario affinché si ottenga la correzione ricercata. Tale valore unitario è pari a  $(130.407,00 - 2.500,00) / 153,42 \text{ mq} = 833,7049 \text{ €/mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Selargius (CA) - via Torricelli 9	153,42 mq	833,70 €/mq	€ 127.907,01	100,00	€ 127.907,01
				Valore di stima:	€ 127.907,01

## LOTTO 2





- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9

Trattasi di una unità immobiliare urbana, destinata ad attività artigianale, situata al piano primo del maggior fabbricato articolato su quattro livelli fuori terra, comprendente diverse altre unità. All'immobile oggetto di esecuzione vi si accede da una corte comune, censita al Sub. 18; questa comprende un atrio di ingresso sito al piano terra, un corpo scala, un ascensore, e un disimpegno. Nel piano ove insiste l'immobile oggetto della presente esecuzione il sub. 18 testé citato comprende anche un servizio igienico condominiale. L'unità in trattazione si articola in un singolo locale, e un servizio igienico dotato di antibagno. Una porzione di detto locale è stato partizionato con una parete di cartongesso, e dotato di un controsoffitto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1327, Sub. 52, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 128.817,80

Espletate le necessarie indagini e accertamenti attraverso studi professionali e agenzie immobiliari operanti prevalentemente nel comune di Selargius, oltre che dai dati riportati dal O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) per il primo semestre 2022, anch'esso valido strumento ausiliario di rilevazione statistica del mercato immobiliare, il sottoscritto CTU espone in appresso i criteri di stima inerenti gli immobili oggetto della causa. Trattandosi di beni che rivestono carattere di ordinarità, e pertanto oggetto, nella pratica corrente, di normali operazioni di compravendita immobiliare, si ritiene adeguato allo scopo prefisso l'adozione del criterio così detto "a valore di mercato", ossia del valore più probabile attribuito nelle libere contrattazioni di compravendita. Il valore in questione viene espresso in Euro al metro quadro di superficie commerciale, ed è frutto di un'indagine di mercato. Svolte le predette indagini ed assunte le necessarie informazioni, sulle dinamiche, sul valore e sui prezzi di mercato attualmente praticati nella piazza di Selargius per beni immobili aventi caratteristiche pressoché simili a quelli in esame, il sottoscritto ritiene di poter utilizzare gli elementi che seguono. Dal confronto con immobili aventi caratteristiche simili (per ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, condizioni di mercato), si ottiene una valutazione oscillante tra € 700,00 e 900,00 al metro quadrato di superficie lorda ragguagliata. L'immobile risulta essere dotato di impianto di climatizzazione, di finiture pregevoli, e di una controsoffittatura, sia pure parziale. Sulla base delle considerazioni sopra espone, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare in esame il seguente valore commerciale riferito all'unità di superficie: € 870,00 €/mq. Il tutto per complessivi € 131.317,80.

SOTTRAZIONE DEI COSTI RELATIVI ALL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' -----  
----- I costi relativi alla regolarizzazione dell'immobile si possono stimare in € 2.500,00, comprensivi dell'oblazione, pari a € 500,00, dei diritti SUAPE e degli onorari professionali per la redazione delle relative pratiche. Pertanto al valore stimato per il bene in oggetto andranno sottratti i costi di cui sopra, pari a € 2.500,00, ovvero, in cifre: € 131.317,80 - 2.500,00 = 128.817,80. Stante la rigidità della piattaforma telematica in uso, che non prevede la sottrazione di costi, e che calcola automaticamente il valore di stima partendo dal valore unitario e dalla consistenza, si ricalcherà il valore unitario affinché si ottenga la correzione ricercata. Tale valore unitario è pari a  $(131.317,80 - 2.500,00) / 150,94 \text{ mq} = 853,4371 \text{ €/mq}$

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra del maggior fabbricato articolato su quattro livelli fuori terra, comprendente diverse altre unità. L'unità oggetto di esecuzione è uno stallo di parcheggio, ovvero una porzione di area scoperta delimitata orizzontalmente con una striscia di vernice.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1327, Sub. 53, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 1.275,00

Espletate le necessarie indagini e accertamenti attraverso studi professionali e agenzie immobiliari operanti prevalentemente nel comune di Selargius, oltre che dai dati riportati dal O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) per il primo semestre 2022, anch'esso valido strumento ausiliario di rilevazione



statistica del mercato immobiliare, il sottoscritto CTU espone in appresso i criteri di stima inerenti gli immobili oggetto della causa. Trattandosi di beni che rivestono carattere di ordinarietà, e pertanto oggetto, nella pratica corrente, di normali operazioni di compravendita immobiliare, si ritiene adeguato allo scopo prefisso l'adozione del criterio così detto "a valore di mercato", ossia del valore più probabile attribuito nelle libere contrattazioni di compravendita. Il valore in questione viene espresso in Euro al metro quadro di superficie commerciale, ed è frutto di un'indagine di mercato. Svolte le predette indagini ed assunte le necessarie informazioni, sulle dinamiche, sul valore e sui prezzi di mercato attualmente praticati nella piazza di Selargius per beni immobili aventi caratteristiche pressoché simili a quelli in esame, il sottoscritto ritiene di poter utilizzare gli elementi che seguono. Dal confronto con immobili aventi caratteristiche simili (per ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, condizioni di mercato), si ottiene una valutazione oscillante tra € 700,00 e 900,00 al metro quadrato di superficie lorda ragguagliata. Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare in esame il seguente valore commerciale riferito all'unità di superficie: € 850,00 €/mq.

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra del maggior fabbricato articolato su quattro livelli fuori terra, comprendente diverse altre unità. L'unità oggetto di esecuzione è uno stallo di parcheggio, ovvero una porzione di area scoperta delimitata orizzontalmente con una striscia di vernice.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1327, Sub. 54, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 1.275,00

Espletate le necessarie indagini e accertamenti attraverso studi professionali e agenzie immobiliari operanti prevalentemente nel comune di Selargius, oltre che dai dati riportati dal O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) per il primo semestre 2022, anch'esso valido strumento ausiliario di rilevazione statistica del mercato immobiliare, il sottoscritto CTU espone in appresso i criteri di stima inerenti gli immobili oggetto della causa. Trattandosi di beni che rivestono carattere di ordinarietà, e pertanto oggetto, nella pratica corrente, di normali operazioni di compravendita immobiliare, si ritiene adeguato allo scopo prefisso l'adozione del criterio così detto "a valore di mercato", ossia del valore più probabile attribuito nelle libere contrattazioni di compravendita. Il valore in questione viene espresso in Euro al metro quadro di superficie commerciale, ed è frutto di un'indagine di mercato. Svolte le predette indagini ed assunte le necessarie informazioni, sulle dinamiche, sul valore e sui prezzi di mercato attualmente praticati nella piazza di Selargius per beni immobili aventi caratteristiche pressoché simili a quelli in esame, il sottoscritto ritiene di poter utilizzare gli elementi che seguono. Dal confronto con immobili aventi caratteristiche simili (per ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, condizioni di mercato), si ottiene una valutazione oscillante tra € 700,00 e 900,00 al metro quadrato di superficie lorda ragguagliata. Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare in esame il seguente valore commerciale riferito all'unità di superficie: € 850,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale Selargius (CA) - via Torricelli 9	150,94 mq	853,44 €/mq	€ 128.817,80	100,00	€ 128.817,80
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto Selargius (CA) - via Torricelli 9	1,50 mq	850,00 €/mq	€ 1.275,00	100,00	€ 1.275,00



<b>Bene N° 4</b> - Posto auto Selargius (CA) - via Torricelli 9	1,50 mq	850,00 €/mq	€ 1.275,00	100,00	€ 1.275,00
				Valore di stima:	€ 131.367,80

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

Cagliari, li 12/11/2022

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

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - A. Restituzione planimetrica (A - 1...n) riferite alle varie unità (Aggiornamento al 10/11/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - B. Risultanze accesso agli atti e relative copie (B - 1...n) riferite alle varie unità (Aggiornamento al 10/11/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C. Rilievo fotografico (C - 1...n) riferiti alle varie unità (Aggiornamento al 10/11/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - D. Estratti catastali - visure - mappe - planimetrie (D - 1...n) riferiti alle varie unità (Aggiornamento al 10/11/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - E. Visure Conservatoria (Aggiornamento al 10/11/2022)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9

Trattasi di una unità immobiliare urbana, destinata ad attività artigianale, situata al piano primo del maggior fabbricato articolato su quattro livelli fuori terra, comprendente diverse altre unità. All'immobile oggetto di esecuzione vi si accede da una corte comune, censita al Sub. 18; questa comprende un atrio di ingresso sito al piano terra, un corpo scala, un ascensore, e un disimpegno. Nel piano ove insiste l'immobile oggetto della presente esecuzione il sub. 18 testé citato comprende anche un servizio igienico condominiale. L'unità in trattazione si articola in un singolo locale, e un servizio igienico dotato di antibagno; vi è, inoltre, un posto auto scoperto prospiciente la via Torricelli, che mantiene il medesimo identificativo catastale (vedasi planimetria ALL. A) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1327, Sub. 50, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: STRALCIO DELLE NORME COMUNALI E SOVRAORDINATE A CURA DEL CTU (si riportano solo le norme relative all'oggetto della perizia) -----

----- PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SELARGIUS  
Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.29 del 2017-07-22 \_\_\_\_\_ Norma D2\_1  
\_\_\_\_\_ Descrizione ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E  
COMMERCIALE \_\_\_\_\_ Articoli 12 \_\_\_\_\_

Articolo: 12 - Zona D - Industriale, Artigianale E Commerciale 1.DEFINIZIONE: interessa le parti del territorio comunale destinate o da destinare ad insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca. 1.la zona D è suddivisa in varie sottozone, mentre l'immobile oggetto di esecuzione ricade in: ?Sottozona D2.1 - interessante la zona a nord della S.S. 554 (ex sottozona D1 del PRG). L'attuazione è regolamentata dal Piano Particolareggiato della Zona Industriale, Artigianale e Commerciale e dalle norme di attuazione in esso contenute, modificate in ultimo con deliberazione di C.C. n°123 del 09.12.2009; 2.INTERVENTI AMMISSIBILI: 1.in assenza di piani attuativi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 del DPR 380/01; 2.in presenza di piani attuativi sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01; 3.DESTINAZIONI D'USO: 1.è consentita la localizzazione di edifici per attività industriali, artigianali, depositi, edifici commerciali (supermercati, uffici, magazzini, etc.), servizi direzionali (call center, studi professionali, etc.), servizi connessi all'attività principale (asili e scuole a carattere aziendale o professionale, servizi sanitari, servizi culturali, attrezzature religiose, impianti sportivi e ricreativi, aree attrezzate a parco, mense, etc.). I servizi connessi all'attività principale dovranno essere dimensionati per il fabbisogno della zona industriale, risultante da apposita indagine di mercato. 2.per quanto concerne il numero e le dimensioni delle attività commerciali delle medie strutture di vendita si rimanda allo specifico Piano Commerciale Comunale; 3.la destinazione residenziale è consentita, esclusivamente per il personale di custodia e/o per il conduttore dell'attività, per una sola abitazione di superficie utile non superiore a 100 mq; 4.qualora il fabbricato sia destinato a una delle attività proprie della zona omogenea D la realizzazione di uffici, necessaria alla funzionalità dell'attività principale, è consentita solo con vincolo di pertinenzialità in relazione all'unità immobiliare principale, per una percentuale massima del 10% di superficie netta calpestabile. E' ammissibile la realizzazione di superfici maggiori e anche con autonomia funzionale, ma questi rilevano ai fini del calcolo del costo di costruzione. 5.le aree inedificate di pertinenza dei lotti, non interessate da parcheggi o a percorsi di accesso, dovranno essere opportunamente sistemate a verde, ovvero realizzate con materiali drenanti. 6.le recinzioni dei lotti sui fronti stradali dovranno essere del tipo "a vista" e sistemate con piante rampicanti (es: gelsomino, buganvillea), fatte salve le eccezioni previste da norme specifiche per particolari attività che necessitano di misure speciali di protezione; 7.nella sottozona D2.7, in fase di predisposizione del piano



attuativo, la localizzazione delle attività dovrà rispettare il principio di separare le attività salubri da quelle insalubri, affinché sia perseguito l'armonico accostamento dei diversi tipi di attività (industriali, artigianali, commerciali, per servizi), soprattutto per evitare pericolose interferenze dovute alle attività insalubri che potrebbero emettere anche incidentalmente sostanze pericolose per l'ambiente e per la salute delle persone, nonostante l'utilizzo di tutte le precauzioni atte a scongiurarne il rischio. In particolare, per la realizzazione di servizi connessi all'attività principale quali: asili nido aziendali o interaziendali, dovranno essere garantiti livelli di salubrità e igienico sanitari per lo specifico servizio con particolare riferimento all'inquinamento atmosferico e acustico.

4.DIMENSIONE MINIMA DEL LOTTO: 1.Sottozona D2.1 - 1.000 mq; 5.INDICE DI UTILIZZAZIONE EDILIZIA: 1.per la Sottozona D2.1 vale l'indice previsto dal piano previgente. Indice di copertura di utilizzazione pari a 0,80 mq/mq ottenuto dal rapporto della superficie netta dei pavimenti del fabbricato, anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto; 6.RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 1.per la Sottozona D2.1 vale l'indice previsto dal piano previgente, pertanto 40%, inteso come rapporto tra la superficie coperta e l'intera superficie del lotto; 7.ALTEZZA MASSIMA: 1.per la Sottozona D2.1 vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto l'altezza è libera, subordinata solo alle prescrizioni di eventuali norme per le specifiche attività produttive; 8.TIPOLOGIE EDILIZIE: sono libere in funzione delle esigenze delle differenti attività e nel caso delle zone già attuate, risultino validamente inserite nel disegno urbano.

9.DISTACCO MINIMO DAI CONFINI SU STRADA: 1.per la sottozona D2.1 vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto 15 m (nel caso in cui i lotti siano latitanti strade statali, provinciali o comunali dovranno osservarsi anche le prescrizioni di cui al D. Lgs. n°285 del 30/04/1992 e ss.mm.ii. - Codice della Strada). Sono fatte salve le deroghe previste nelle NTA del piano attuativo, modificate con Deliberazioni di C.C. n°207 del 2000, n°35 del 2008, n°123 del 2009, n°27 del 2012.

10.DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO: 1.per la Sottozona D2.1 vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto 5 m; 11.PARCHEGGI PRIVATI: 1.comprendono le aree per le manovre e lo stazionamento degli automezzi pesanti interessati all'attività produttiva, i parcheggi per il personale addetto (nella misura minima di 1 mq ogni 8 mq di superficie edificata - pavimento), i parcheggi per i visitatori nel caso di insediamento mercantile (nella misura minima di 1 mq ogni 6 mq di superficie edificata - pavimento). 2.qualora si abbia necessità di realizzare superfici a parcheggio in funzione della specifica attività le superfici realizzate nella parte interrata o sul solaio di copertura non verranno computate ai fini del calcolo dell'indice di utilizzazione, previa sottoscrizione di apposito atto unilaterale (debitamente registrato e trascritto) di impegno al mantenimento perpetuo della destinazione d'uso. 3.per le attività commerciali le norme di attuazione dei singoli interventi previsti nei piani attuativi potranno prevedere standard maggiori rispetto a quelli previsti dal DPGR 55/108/2000. 4.per le medie strutture di vendita si rimanda all'art. 31 del RE. 12.FRAZIONAMENTI: 1.per la Sottozona D2.1 sono ammessi, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, sia per i lotti liberi che per quelli interessati da fabbricati, con le specificazioni riportate nelle NTA del piano attuativo approvato; \_\_\_\_\_

PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO ARTICOLO 8 COMMA 2 - FRANA \_\_\_\_\_

Norma Hg0 \_\_\_\_\_ Descrizione Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) \_\_\_\_\_

PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI - FRANA - SARDEGNA \_\_\_\_\_ Norma Hg0 \_\_\_\_\_

Descrizione Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) \_\_\_\_\_

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE SARDEGNA \_\_\_\_\_ Norma 01 Golfo di Cagliari \_\_\_\_\_

Descrizione Ambito di Paesaggio - 01 Golfo di Cagliari \_\_\_\_\_

Articoli 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9  
Trattasi di una unità immobiliare urbana, destinata ad attività artigianale, situata al piano primo del maggior fabbricato articolato su quattro livelli fuori terra, comprendente diverse altre unità.



All'immobile oggetto di esecuzione vi si accede da una corte comune, censita al Sub. 18; questa comprende un atrio di ingresso sito al piano terra, un corpo scala, un ascensore, e un disimpegno. Nel piano ove insiste l'immobile oggetto della presente esecuzione il sub. 18 testé citato comprende anche un servizio igienico condominiale. L'unità in trattazione si articola in un singolo locale, e un servizio igienico dotato di antibagno. Una porzione di detto locale è stato partizionato con una parete di cartongesso, e dotato di un controsoffitto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1327, Sub. 52, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: STRALCIO DELLE NORME COMUNALI E SOVRAORDINATE A CURA DEL CTU (si riportano solo le norme relative all'oggetto della perizia) -----

----- PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SELARGIUS  
Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.29 del 2017-07-22 \_\_\_\_\_ Norma D2\_1

----- Descrizione ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E  
COMMERCIALE \_\_\_\_\_ Articoli 12 \_\_\_\_\_

Articolo: 12 - Zona D - Industriale, Artigianale E Commerciale 1.DEFINIZIONE: interessa le parti del territorio comunale destinate o da destinare ad insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca. 1.la zona D è suddivisa in varie sottozone, mentre l'immobile oggetto di esecuzione ricade in: ?Sottozona D2.1 - interessante la zona a nord della S.S. 554 (ex sottozona D1 del PRG). L'attuazione è regolamentata dal Piano Particolareggiato della Zona Industriale, Artigianale e Commerciale e dalle norme di attuazione in esso contenute, modificate in ultimo con deliberazione di C.C. n°123 del 09.12.2009; 2.INTERVENTI AMMISSIBILI: 1.in assenza di piani attuativi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 del DPR 380/01; 2.in presenza di piani attuativi sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01; 3.DESTINAZIONI D'USO: 1.è consentita la localizzazione di edifici per attività industriali, artigianali, depositi, edifici commerciali (supermercati, uffici, magazzini, etc.), servizi direzionali (call center, studi professionali, etc.), servizi connessi all'attività principale (asili e scuole a carattere aziendale o professionale, servizi sanitari, servizi culturali, attrezzature religiose, impianti sportivi e ricreativi, aree attrezzate a parco, mense, etc.). I servizi connessi all'attività principale dovranno essere dimensionati per il fabbisogno della zona industriale, risultante da apposita indagine di mercato. 2.per quanto concerne il numero e le dimensioni delle attività commerciali delle medie strutture di vendita si rimanda allo specifico Piano Commerciale Comunale; 3.la destinazione residenziale è consentita, esclusivamente per il personale di custodia e/o per il conduttore dell'attività, per una sola abitazione di superficie utile non superiore a 100 mq; 4.qualora il fabbricato sia destinato a una delle attività proprie della zona omogenea D la realizzazione di uffici, necessaria alla funzionalità dell'attività principale, è consentita solo con vincolo di pertinenzialità in relazione all'unità immobiliare principale, per una percentuale massima del 10% di superficie netta calpestabile. E' ammissibile la realizzazione di superfici maggiori e anche con autonomia funzionale, ma questi rilevano ai fini del calcolo del costo di costruzione. 5.le aree inedificate di pertinenza dei lotti, non interessate da parcheggi o a percorsi di accesso, dovranno essere opportunamente sistemate a verde, ovvero realizzate con materiali drenanti. 6.le recinzioni dei lotti sui fronti stradali dovranno essere del tipo "a vista" e sistemate con piante rampicanti (es: gelsomino, buganvillea), fatte salve le eccezioni previste da norme specifiche per particolari attività che necessitano di misure speciali di protezione; 7.nella sottozona D2.7, in fase di predisposizione del piano attuativo, la localizzazione delle attività dovrà rispettare il principio di separare le attività salubri da quelle insalubri, affinché sia perseguito l'armonico accostamento dei diversi tipi di attività (industriali, artigianali, commerciali, per servizi), soprattutto per evitare pericolose interferenze dovute alle attività insalubri che potrebbero emettere anche incidentalmente sostanze pericolose per l'ambiente e per la salute delle persone, nonostante l'utilizzo di tutte le precauzioni atte a scongiurarne il rischio. In particolare, per la realizzazione di servizi connessi all'attività principale quali: asili nido aziendali o interaziendali, dovranno essere garantiti livelli di salubrità e igienico sanitari per lo specifico servizio con particolare riferimento all'inquinamento atmosferico e acustico. 4.DIMENSIONE MINIMA DEL LOTTO: 1.Sottozona D2.1 - 1.000 mq; 5.INDICE DI UTILIZZAZIONE EDILIZIA: 1.per la Sottozona D2.1



vale l'indice previsto dal piano previgente. Indice di copertura di utilizzazione pari a 0,80 mq/mq ottenuto dal rapporto della superficie netta dei pavimenti del fabbricato, anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto; 6.RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 1.per la Sottozona D2.1 vale l'indice previsto dal piano previgente, pertanto 40%, inteso come rapporto tra la superficie coperta e l'intera superficie del lotto; 7.ALTEZZA MASSIMA: 1.per la Sottozona D2.1 vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto l'altezza è libera, subordinata solo alle prescrizioni di eventuali norme per le specifiche attività produttive; 8.TIPOLOGIE EDILIZIE: sono libere in funzione delle esigenze delle differenti attività e nel caso delle zone già attuate, risultino validamente inserite nel disegno urbano. 9.DISTACCO MINIMO DAI CONFINI SU STRADA: 1.per la sottozona D2.1 vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto 15 m (nel caso in cui i lotti siano latitanti strade statali, provinciali o comunali dovranno osservarsi anche le prescrizioni di cui al D. Lgs. n°285 del 30/04/1992 e ss.mm.ii. - Codice della Strada). Sono fatte salve le deroghe previste nelle NTA del piano attuativo, modificate con Deliberazioni di C.C. n°207 del 2000, n°35 del 2008, n°123 del 2009, n°27 del 2012. 10.DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO: 1.per la Sottozona D2.1 vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto 5 m; 11.PARCHEGGI PRIVATI: 1.comprendono le aree per le manovre e lo stazionamento degli automezzi pesanti interessati all'attività produttiva, i parcheggi per il personale addetto (nella misura minima di 1 mq ogni 8 mq di superficie edificata - pavimento), i parcheggi per i visitatori nel caso di insediamento mercantile (nella misura minima di 1 mq ogni 6 mq di superficie edificata - pavimento). 2.qualora si abbia necessità di realizzare superfici a parcheggio in funzione della specifica attività le superfici realizzate nella parte interrata o sul solaio di copertura non verranno computate ai fini del calcolo dell'indice di utilizzazione, previa sottoscrizione di apposito atto unilaterale (debitamente registrato e trascritto) di impegno al mantenimento perpetuo della destinazione d'uso. 3.per le attività commerciali le norme di attuazione dei singoli interventi previsti nei piani attuativi potranno prevedere standard maggiori rispetto a quelli previsti dal DPGR 55/108/2000. 4.per le medie strutture di vendita si rimanda all'art. 31 del RE. 12.FRAZIONAMENTI: 1.per la Sottozona D2.1 sono ammessi, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, sia per i lotti liberi che per quelli interessati da fabbricati, con le specificazioni riportate nelle NTA del piano attuativo approvato; \_\_\_\_\_

PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO ARTICOLO 8 COMMA 2 - FRANA \_\_\_\_\_

Norma Hg0 \_\_\_\_\_ Descrizione Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) \_\_\_\_\_

PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI - FRANA - SARDEGNA \_\_\_\_\_ Norma Hg0 \_\_\_\_\_

Descrizione Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) \_\_\_\_\_

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE SARDEGNA \_\_\_\_\_ Norma 01 Golfo di Cagliari \_\_\_\_\_

Descrizione Ambito di Paesaggio - 01 Golfo di Cagliari \_\_\_\_\_

Articoli 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra del maggior fabbricato articolato su quattro livelli fuori terra, comprendente diverse altre unità. L'unità oggetto di esecuzione è uno stallo di parcheggio, ovvero una porzione di area scoperta delimitata orizzontalmente con una striscia di vernice.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1327, Sub. 53, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: STRALCIO DELLE NORME COMUNALI E SOVRAORDINATE A CURA DEL CTU (si riportano solo le norme relative all'oggetto della perizia) -----

----- PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SELARGIUS  
 Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.29 del 2017-07-22 \_\_\_\_\_ Norma D2\_1  
 \_\_\_\_\_ Descrizione ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E  
 COMMERCIALE \_\_\_\_\_ Articoli 12 \_\_\_\_\_

Articolo: 12 - Zona D - Industriale, Artigianale E Commerciale 1.DEFINIZIONE: interessa le parti del territorio comunale destinate o da destinare ad insediamenti per impianti industriali, artigianali,



commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca. 1.la zona D è suddivisa in varie sottozone, mentre l'immobile oggetto di esecuzione ricade in: ?Sottozona D2.1 – interessante la zona a nord della S.S. 554 (ex sottozona D1 del PRG). L'attuazione è regolamentata dal Piano Particolareggiato della Zona Industriale, Artigianale e Commerciale e dalle norme di attuazione in esso contenute, modificate in ultimo con deliberazione di C.C. n°123 del 09.12.2009; 2.INTERVENTI AMMISSIBILI: 1.in assenza di piani attuativi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 del DPR 380/01; 2.in presenza di piani attuativi sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01; 3.DESTINAZIONI D'USO: 1.è consentita la localizzazione di edifici per attività industriali, artigianali, depositi, edifici commerciali (supermercati, uffici, magazzini, etc.), servizi direzionali (call center, studi professionali, etc.), servizi connessi all'attività principale (asili e scuole a carattere aziendale o professionale, servizi sanitari, servizi culturali, attrezzature religiose, impianti sportivi e ricreativi, aree attrezzate a parco, mense, etc.). I servizi connessi all'attività principale dovranno essere dimensionati per il fabbisogno della zona industriale, risultante da apposita indagine di mercato. 2.per quanto concerne il numero e le dimensioni delle attività commerciali delle medie strutture di vendita si rimanda allo specifico Piano Commerciale Comunale; 3.la destinazione residenziale è consentita, esclusivamente per il personale di custodia e/o per il conduttore dell'attività, per una sola abitazione di superficie utile non superiore a 100 mq; 4.qualora il fabbricato sia destinato a una delle attività proprie della zona omogenea D la realizzazione di uffici, necessaria alla funzionalità dell'attività principale, è consentita solo con vincolo di pertinenzialità in relazione all'unità immobiliare principale, per una percentuale massima del 10% di superficie netta calpestabile. E' ammissibile la realizzazione di superfici maggiori e anche con autonomia funzionale, ma questi rilevano ai fini del calcolo del costo di costruzione. 5.le aree inedificate di pertinenza dei lotti, non interessate da parcheggi o a percorsi di accesso, dovranno essere opportunamente sistemate a verde, ovvero realizzate con materiali drenanti. 6.le recinzioni dei lotti sui fronti stradali dovranno essere del tipo "a vista" e sistemate con piante rampicanti (es: gelsomino, buganvillea), fatte salve le eccezioni previste da norme specifiche per particolari attività che necessitano di misure speciali di protezione; 7.nella sottozona D2.7, in fase di predisposizione del piano attuativo, la localizzazione delle attività dovrà rispettare il principio di separare le attività salubri da quelle insalubri, affinché sia perseguito l'armonico accostamento dei diversi tipi di attività (industriali, artigianali, commerciali, per servizi), soprattutto per evitare pericolose interferenze dovute alle attività insalubri che potrebbero emettere anche incidentalmente sostanze pericolose per l'ambiente e per la salute delle persone, nonostante l'utilizzo di tutte le precauzioni atte a scongiurarne il rischio. In particolare, per la realizzazione di servizi connessi all'attività principale quali: asili nido aziendali o interaziendali, dovranno essere garantiti livelli di salubrità e igienico sanitari per lo specifico servizio con particolare riferimento all'inquinamento atmosferico e acustico. 4.DIMENSIONE MINIMA DEL LOTTO: 1.Sottozona D2.1 - 1.000 mq; 5.INDICE DI UTILIZZAZIONE EDILIZIA: 1.per la Sottozona D2.1 vale l'indice previsto dal piano previgente. Indice di copertura di utilizzazione pari a 0,80 mq/mq ottenuto dal rapporto della superficie netta dei pavimenti del fabbricato, anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto; 6.RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 1.per la Sottozona D2.1 vale l'indice previsto dal piano previgente, pertanto 40%, inteso come rapporto tra la superficie coperta e l'intera superficie del lotto; 7.ALTEZZA MASSIMA: 1.per la Sottozona D2.1 vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto l'altezza è libera, subordinata solo alle prescrizioni di eventuali norme per le specifiche attività produttive; 8.TIPOLOGIE EDILIZIE: sono libere in funzione delle esigenze delle differenti attività e nel caso delle zone già attuate, risultino validamente inserite nel disegno urbano. 9.DISTACCO MINIMO DAI CONFINI SU STRADA: 1.per la sottozona D2.1 vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto 15 m (nel caso in cui i lotti siano latitanti strade statali, provinciali o comunali dovranno osservarsi anche le prescrizioni di cui al D. Lgs. n°285 del 30/04/1992 e ss.mm.ii. - Codice della Strada). Sono fatte salve le deroghe previste nelle NTA del piano attuativo, modificate con Deliberazioni di C.C. n°207 del 2000, n°35 del 2008, n°123 del 2009, n°27 del 2012. 10.DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO: 1.per la Sottozona D2.1 vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto 5 m; 11.PARCHEGGI PRIVATI: 1.comprendono le aree per le manovre e lo stazionamento degli automezzi pesanti interessati all'attività produttiva, i parcheggi per il personale addetto (nella misura





minima di 1 mq ogni 8 mq di superficie edificata – pavimento), i parcheggi per i visitatori nel caso di insediamento mercantile (nella misura minima di 1 mq ogni 6 mq di superficie edificata – pavimento). 2.qualora si abbia necessità di realizzare superfici a parcheggio in funzione della specifica attività le superfici realizzate nella parte interrata o sul solaio di copertura non verranno computate ai fini del calcolo dell'indice di utilizzazione, previa sottoscrizione di apposito atto unilaterale (debitamente registrato e trascritto) di impegno al mantenimento perpetuo della destinazione d'uso. 3.per le attività commerciali le norme di attuazione dei singoli interventi previsti nei piani attuativi potranno prevedere standard maggiori rispetto a quelli previsti dal DPGR 55/108/2000. 4.per le medie strutture di vendita si rimanda all'art. 31 del RE. 12.FRAZIONAMENTI: 1.per la Sottozona D2.1 sono ammessi, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, sia per i lotti liberi che per quelli interessati da fabbricati, con le specificazioni riportate nelle NTA del piano attuativo approvato; \_\_\_\_\_

PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO ARTICOLO 8 COMMA 2 - FRANA \_\_\_\_\_  
Norma Hg0 \_\_\_\_\_ Descrizione Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) \_\_\_\_\_ PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI - FRANA - SARDEGNA \_\_\_\_\_ Norma Hg0 \_\_\_\_\_ Descrizione Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) \_\_\_\_\_ PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE SARDEGNA \_\_\_\_\_ Norma 01 Golfo di Cagliari \_\_\_\_\_ Descrizione Ambito di Paesaggio - 01 Golfo di Cagliari \_\_\_\_\_ Articoli 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9

Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra del maggior fabbricato articolato su quattro livelli fuori terra, comprendente diverse altre unità. L'unità oggetto di esecuzione è uno stallo di parcheggio, ovvero una porzione di area scoperta delimitata orizzontalmente con una striscia di vernice.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1327, Sub. 54, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: STRALCIO DELLE NORME COMUNALI E SOVRAORDINATE A CURA DEL CTU (si riportano solo le norme relative all'oggetto della perizia) -----

----- PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SELARGIUS  
Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.29 del 2017-07-22 \_\_\_\_\_ Norma D2\_1  
\_\_\_\_\_ Descrizione ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE \_\_\_\_\_ Articoli 12 \_\_\_\_\_

Articolo: 12 - Zona D - Industriale, Artigianale E Commerciale 1.DEFINIZIONE: interessa le parti del territorio comunale destinate o da destinare ad insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca. 1.la zona D è suddivisa in varie sottozone, mentre l'immobile oggetto di esecuzione ricade in: ?Sottozona D2.1 – interessante la zona a nord della S.S. 554 (ex sottozona D1 del PRG). L'attuazione è regolamentata dal Piano Particolareggiato della Zona Industriale, Artigianale e Commerciale e dalle norme di attuazione in esso contenute, modificate in ultimo con deliberazione di C.C. n°123 del 09.12.2009; 2.INTERVENTI AMMISSIBILI: 1.in assenza di piani attuativi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 del DPR 380/01; 2.in presenza di piani attuativi sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01; 3.DESTINAZIONI D'USO: 1.è consentita la localizzazione di edifici per attività industriali, artigianali, depositi, edifici commerciali (supermercati, uffici, magazzini, etc.), servizi direzionali (call center, studi professionali, etc.), servizi connessi all'attività principale (asili e scuole a carattere aziendale o professionale, servizi sanitari, servizi culturali, attrezzature religiose, impianti sportivi e ricreativi, aree attrezzate a parco, mense, etc.). I servizi connessi all'attività principale dovranno essere dimensionati per il fabbisogno della zona industriale, risultante da apposita indagine di mercato. 2.per quanto concerne il numero e le dimensioni delle attività commerciali delle medie strutture di vendita si rimanda allo specifico Piano Commerciale Comunale; 3.la destinazione residenziale è consentita, esclusivamente per il personale di custodia e/o



per il conduttore dell'attività, per una sola abitazione di superficie utile non superiore a 100 mq; 4.qualora il fabbricato sia destinato a una delle attività proprie della zona omogenea D la realizzazione di uffici, necessaria alla funzionalità dell'attività principale, è consentita solo con vincolo di pertinenzialità in relazione all'unità immobiliare principale, per una percentuale massima del 10% di superficie netta calpestabile. E' ammissibile la realizzazione di superfici maggiori e anche con autonomia funzionale, ma questi rilevano ai fini del calcolo del costo di costruzione. 5.le aree inedificate di pertinenza dei lotti, non interessate da parcheggi o a percorsi di accesso, dovranno essere opportunamente sistemate a verde, ovvero realizzate con materiali drenanti. 6.le recinzioni dei lotti sui fronti stradali dovranno essere del tipo "a vista" e sistemate con piante rampicanti (es: gelsomino, buganvillea), fatte salve le eccezioni previste da norme specifiche per particolari attività che necessitano di misure speciali di protezione; 7.nella sottozona D2.7, in fase di predisposizione del piano attuativo, la localizzazione delle attività dovrà rispettare il principio di separare le attività salubri da quelle insalubri, affinché sia perseguito l'armonico accostamento dei diversi tipi di attività (industriali, artigianali, commerciali, per servizi), soprattutto per evitare pericolose interferenze dovute alle attività insalubri che potrebbero emettere anche incidentalmente sostanze pericolose per l'ambiente e per la salute delle persone, nonostante l'utilizzo di tutte le precauzioni atte a scongiurarne il rischio. In particolare, per la realizzazione di servizi connessi all'attività principale quali: asili nido aziendali o interaziendali, dovranno essere garantiti livelli di salubrità e igienico sanitari per lo specifico servizio con particolare riferimento all'inquinamento atmosferico e acustico. 4.DIMENSIONE MINIMA DEL LOTTO: 1.Sottozona D2.1 - 1.000 mq; 5.INDICE DI UTILIZZAZIONE EDILIZIA: 1.per la Sottozona D2.1 vale l'indice previsto dal piano previgente. Indice di copertura di utilizzazione pari a 0,80 mq/mq ottenuto dal rapporto della superficie netta dei pavimenti del fabbricato, anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto; 6.RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 1.per la Sottozona D2.1 vale l'indice previsto dal piano previgente, pertanto 40%, inteso come rapporto tra la superficie coperta e l'intera superficie del lotto; 7.ALTEZZA MASSIMA: 1.per la Sottozona D2.1 vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto l'altezza è libera, subordinata solo alle prescrizioni di eventuali norme per le specifiche attività produttive; 8.TIPOLOGIE EDILIZIE: sono libere in funzione delle esigenze delle differenti attività e nel caso delle zone già attuate, risultino validamente inserite nel disegno urbano. 9.DISTACCO MINIMO DAI CONFINI SU STRADA: 1.per la sottozona D2.1 vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto 15 m (nel caso in cui i lotti siano latitanti strade statali, provinciali o comunali dovranno osservarsi anche le prescrizioni di cui al D. Lgs. n°285 del 30/04/1992 e ss.mm.ii. - Codice della Strada). Sono fatte salve le deroghe previste nelle NTA del piano attuativo, modificate con Deliberazioni di C.C. n°207 del 2000, n°35 del 2008, n°123 del 2009, n°27 del 2012. 10.DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO: 1.per la Sottozona D2.1 vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto 5 m; 11.PARCHEGGI PRIVATI: 1.comprendono le aree per le manovre e lo stazionamento degli automezzi pesanti interessati all'attività produttiva, i parcheggi per il personale addetto (nella misura minima di 1 mq ogni 8 mq di superficie edificata - pavimento), i parcheggi per i visitatori nel caso di insediamento mercantile (nella misura minima di 1 mq ogni 6 mq di superficie edificata - pavimento). 2.qualora si abbia necessità di realizzare superfici a parcheggio in funzione della specifica attività le superfici realizzate nella parte interrata o sul solaio di copertura non verranno computate ai fini del calcolo dell'indice di utilizzazione, previa sottoscrizione di apposito atto unilaterale (debitamente registrato e trascritto) di impegno al mantenimento perpetuo della destinazione d'uso. 3.per le attività commerciali le norme di attuazione dei singoli interventi previsti nei piani attuativi potranno prevedere standard maggiori rispetto a quelli previsti dal DPGR 55/108/2000. 4.per le medie strutture di vendita si rimanda all'art. 31 del RE. 12.FRAZIONAMENTI: 1.per la Sottozona D2.1 sono ammessi, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, sia per i lotti liberi che per quelli interessati da fabbricati, con le specificazioni riportate nelle NTA del piano attuativo approvato; \_\_\_\_\_

PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO ARTICOLO 8 COMMA 2 - FRANA \_\_\_\_\_

Norma Hg0 \_\_\_\_\_ Descrizione Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) \_\_\_\_\_

PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI - FRANA - SARDEGNA \_\_\_\_\_ Norma Hg0 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Descrizione Aree studiate per le quali non sono state individuate



fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) \_\_\_\_\_ PIANO PAESAGGISTICO  
REGIONALE SARDEGNA \_\_\_\_\_ Norma 01 Golfo di Cagliari  
\_\_\_\_\_ Descrizione Ambito di Paesaggio - 01 Golfo di Cagliari  
\_\_\_\_\_ Articoli 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 297/2020 DEL R.G.E.

### LOTTO 1

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
<b>Ubicazione:</b>	Selargius (CA) - via Torricelli 9		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1327, Sub. 50, Categoria C3	<b>Superficie</b>	153,42 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è da considerarsi buono sotto ogni profilo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una unità immobiliare urbana, destinata ad attività artigianale, situata al piano primo del maggior fabbricato articolato su quattro livelli fuori terra, comprendente diverse altre unità. All'immobile oggetto di esecuzione vi si accede da una corte comune, censita al Sub. 18; questa comprende un atrio di ingresso sito al piano terra, un corpo scala, un ascensore, e un disimpegno. Nel piano ove insiste l'immobile oggetto della presente esecuzione il sub. 18 testé citato comprende anche un servizio igienico condominiale. L'unità in trattazione si articola in un singolo locale, e un servizio igienico dotato di antibagno; vi è, inoltre, un posto auto scoperto prospiciente la via Torricelli, che mantiene il medesimo identificativo catastale (vedasi planimetria ALL. A)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

### LOTTO 2

Bene N° 2 - Laboratorio artigianale			
<b>Ubicazione:</b>	Selargius (CA) - via Torricelli 9		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1327, Sub. 52, Categoria C3	<b>Superficie</b>	150,94 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è da considerarsi buono sotto ogni profilo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una unità immobiliare urbana, destinata ad attività artigianale, situata al piano primo del maggior fabbricato articolato su quattro livelli fuori terra, comprendente diverse altre unità. All'immobile oggetto di esecuzione vi si accede da una corte comune, censita al Sub. 18; questa comprende un atrio di ingresso sito al piano terra, un corpo scala, un ascensore, e un disimpegno. Nel piano ove insiste l'immobile oggetto della presente esecuzione il sub. 18 testé citato comprende anche un servizio igienico condominiale. L'unità in trattazione si articola in un singolo locale, e un servizio igienico dotato di antibagno. Una porzione di detto locale è stato partizionato con una parete di cartongesso, e dotato di un controsoffitto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni</b>	SI		



<b>ex art. 2650 c.c.:</b>	
---------------------------	--

<b>Bene N° 3 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Selargius (CA) - via Torricelli 9		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1327, Sub. 53, Categoria C6	<b>Superficie</b>	1,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è da considerarsi buono sotto ogni profilo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra del maggior fabbricato articolato su quattro livelli fuori terra, comprendente diverse altre unità. L'unità oggetto di esecuzione è uno stallo di parcheggio, ovvero una porzione di area scoperta delimitata orizzontalmente con una striscia di vernice.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 4 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Selargius (CA) - via Torricelli 9		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1327, Sub. 54, Categoria C6	<b>Superficie</b>	1,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è da considerarsi buono sotto ogni profilo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un posto auto scoperto situato al piano terra del maggior fabbricato articolato su quattro livelli fuori terra, comprendente diverse altre unità. L'unità oggetto di esecuzione è uno stallo di parcheggio, ovvero una porzione di area scoperta delimitata orizzontalmente con una striscia di vernice.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

