

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pillitu Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 297/2020 del R.G.E.

promossa da

4MORI SARDEGNA S.R.L.

Codice fiscale: 04946080266

contro



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 6 |
| Premessa | 6 |
| Lotto 1..... | 6 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 6 |
| Precisazioni | 6 |
| Provenienze Ventennali..... | 7 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 8 |
| Descrizione | 9 |
| Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 9 |
| Confini..... | 9 |
| Consistenza..... | 9 |
| Stato conservativo | 10 |
| Parti Comuni..... | 10 |
| Dati Catastali | 10 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 10 |
| Normativa urbanistica | 10 |
| Regolarità edilizia | 14 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 15 |
| Composizione lotto..... | 15 |
| Titolarità | 15 |
| Stato di occupazione | 15 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 15 |
| Patti..... | 16 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 16 |
| Lotto 2..... | 16 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 16 |
| Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 16 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9..... | 16 |
| Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9..... | 17 |
| Precisazioni..... | 17 |
| Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 17 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9..... | 17 |
| Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9..... | 17 |
| Provenienze Ventennali | 18 |
| Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 18 |



| | |
|--|----|
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 19 |
| Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 20 |
| Formalità pregiudizievoli | 21 |
| Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 21 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 22 |
| Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 23 |
| Descrizione | 24 |
| Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 24 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 24 |
| Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 24 |
| Confini..... | 25 |
| Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 25 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 25 |
| Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 25 |
| Consistenza | 25 |
| Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 25 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 25 |
| Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 26 |
| Stato conservativo | 26 |
| Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 26 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 26 |
| Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 26 |
| Parti Comuni..... | 26 |
| Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 26 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 27 |
| Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 27 |
| Dati Catastali | 27 |
| Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 27 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 27 |
| Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 28 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 28 |
| Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 28 |



| | |
|--|----|
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9..... | 28 |
| Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9..... | 29 |
| Normativa urbanistica | 29 |
| Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 29 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9..... | 33 |
| Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9..... | 36 |
| Regolarità edilizia | 40 |
| Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 40 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9..... | 41 |
| Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9..... | 41 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 41 |
| Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 41 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9..... | 42 |
| Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9..... | 42 |
| Composizione lotto..... | 42 |
| Titolarità | 42 |
| Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 42 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9..... | 42 |
| Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9..... | 42 |
| Stato di occupazione | 43 |
| Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 43 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9..... | 43 |
| Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9..... | 43 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 43 |
| Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 43 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9..... | 43 |
| Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9..... | 43 |
| Patti | 44 |
| Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 44 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9..... | 44 |
| Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9..... | 44 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 44 |



| | |
|--|----|
| Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9 | 44 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9..... | 44 |
| Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Selargius (CA) - via Torricelli 9..... | 44 |
| Stima / Formazione lotti..... | 44 |
| Lotto 1 | 44 |
| Lotto 2 | 45 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 49 |
| Lotto 1 | 49 |
| Lotto 2 | 50 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 297/2020 del R.G.E. | 57 |
| Lotto 1 | 57 |
| Lotto 2 | 57 |



INCARICO

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

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

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

LOTTO 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Premessa:

Il bene oggetto di esecuzione fa parte del maggior fabbricato censito, sia al catasto urbano che al catasto terreni, al foglio 25 mappale 1327.

Tale particella risulta composta, giusto Tipo Mappale del 20/04/2005 - Pratica n. CA0474252 in atti dal 20/04/2005 (n. 474252.2/2004) dalle ex particelle n. 1325 e 1326.

Nella relazione notarile è presente la certificazione relativa alla particella 1325, pervenuta [redacted] sua volta venditrice del bene oggetto di esecuzione all'attuale esecutato) dal solo [redacted]

La particella 1326 non viene trattata nella suddetta relazione notarile, la quale pervenne a Roccaforte srl sia da [redacted]

Entrambe le particelle, comunque, sono state trasferite [redacted] on il medesimo atto notarile.

Lo scrivente ha provveduto ad integrare la nota di trascrizione dell'atto notarile Dott.ssa Anna Maria Cara in data 5 dicembre 1980, ove viene venduta la particella in questione (con il vecchio identificativo) da [redacted] nato a SELARGIUS (CA) il [redacted] a [redacted]

Nel fascicolo non sono presenti le visure catastali attuali e le planimetrie catastali degli immobili in trattazione; risulta mancante anche l'Elaborato Planimetrico.

Lo scrivente ha provveduto ad integrare quanto precede.

PRECISAZIONI

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



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------|--|----------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 05/12/1980 | <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 60px; margin-bottom: 5px;"></div> <p>Proprietari ciascuno per 1/2, in riferimento ad una porzione di area edificabile ove verrà realizzato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione</p> | VENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | CARA ANNAMARIA | 05/12/1980 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CAGLIARI | 16/12/1980 | 23540 | 19451 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Dal 13/08/1981 | <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 40px; margin-bottom: 5px;"></div> <p>proprietario per l'intero, in riferimento ad una porzione di area edificabile ove verrà realizzato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione</p> | VENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | CARA ANNAMARIA | 13/08/1981 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CAGLIARI | 18/08/1981 | 18315 | 15358 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Dal 18/04/2003 | <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | DOLIA MARCELLO | 18/04/2003 | 15403 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CAGLIARI | 15/05/2003 | 20191 | 15391 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Dal 24/01/2006 | <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> <p>proprietario per l'intero</p> | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | DOLIA MARCELLO | 24/01/2006 | 22285 | |
| Trascrizione | | | | | |



| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
|----------------------|--|----------|------------|-----------|------------|
| | | CAGLIARI | 23/02/2006 | 8470 | 5612 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
Iscritto a CAGLIARI il 05/07/2003
Reg. gen. 26664 - Reg. part. 3314
Importo: € 2.200.000,00
A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.
Conti
Capitale: € 1.100.000,00
Rogante: DOLIA MARCELLO
Data: 04/07/2003
N° repertorio: 16076
Note: Alla nota di iscrizione in trattazione sono state inserite varie annotazioni, tra cui: 1) Annotazione di Frazionamento per Notaio Dolia Marcello, pubblicata il 04/03/2006 ai nn. Registro Particolare 1847 Registro Generale 10247, per l'importo complessivo di €. 280.000,00 dei quali €.140.000,00 per capitale, a valere sul seguente immobile sito in Selargius di categoria C/ 1, di mq. 145, al Catasto Fabbricati, Foglio 25, Particella 1327, subalterno 47.(da cui derivano i SUB. 52 - 53 - 54) 2)
Annotazione di Frazionamento per Notaio Dolia Marcello, pubblicata il 04/03/2006 ai nn. Registro Particolare 1851 Registro Generale 10251, per l'importo complessivo di €. 180.000,00 dei quali €.90.000,00 per capitale, a valere sul seguente immobile sito in Selargius laboratorio artigiano, riportato al Catasto Fabbricati, Foglio 25, particella 1327, subalterno 50.

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a CAGLIARI il 11/11/2020
Reg. gen. 29034 - Reg. part. 21221
A favore di 4MORI SARDEGNA S.R.L.
Contro PIRAS Antonio
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a CAGLIARI il 09/02/2022
Reg. gen. 3507 - Reg. part. 2504
Quota: intero



A favore di 4MORI SARDEGNA S.R.L.

Contro

DESCRIZIONE

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)

CONFINI

L'unità immobiliare in trattazione confina, in riferimento alle altre unità del maggior fabbricato, con il subalterno. 52 e il subalterno 18.

Il maggior fabbricato confina con la via Torricelli a Nord, con la Particella 759 a EST, con le Particelle 1182 e 1287 a SUD, e con la Particella 1181 a OVEST.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Laboratorio - vani access. principali | 136,40 mq | 148,53 mq | 1,00 | 148,53 mq | 4,48 m | 1 |
| Posto auto scoperto | 11,00 mq | 11,00 mq | 0,15 | 1,65 mq | 0,00 m | T |
| Cortile | 31,30 mq | 32,39 mq | 0,10 | 3,24 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 153,42 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 153,42 mq | | |

Ai soli fini della presente perizia alla voce "cortile" si è provveduto a calcolare la quota dell'aerea cortilizia virtualmente in capo al bene oggetto di esecuzione, ovvero della superficie destinata a spazi di manovra e/o camminamenti.



In base ai millesimi di proprietà, dedotti dal riparto preventivo della gestione condominiale per l'anno 2022, si evince che i millesimi in questione, in riferimento alle aree scoperte e al bene in trattazione, sono pari a 53,107; la superficie dell'intera area cortilizia, misurata sulla base degli elaborati catastali in atti, è pari a c.a. 610,00 mq.

Avremo pertanto: $610,00 \times 53,107 / 1000 = \text{mq } 32,39$

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è da considerarsi buono sotto ogni profilo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni definite catastalmente sono identificate dai subalterni 18 e 19.

Il Sub 18 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.

Il Sub. 19 risulta essere il cortile condominiale, al netto dei posti auto, questi censiti a parte.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 25 | 1327 | 50 | | C3 | 2 | 136 | | 421,43 | | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 12/10/2005 al 24/01/2006 | | Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1327, Sub. 50 Categoria C3 Cl.2, Cons. 136 Rendita € 421,43 Piano 1-T |
| Dal 24/01/2006 al 11/05/2022 | | Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1327, Sub. 50 Categoria C3 Cl.2, Cons. 136 Rendita € 421,43 |

NORMATIVA 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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. È stato leggermente ampliato sia il bagno che l'antibagno; tale ampliamento è stato ottenuto trasladando il muro di partizione di circa 45 cm verso il locale confinante, ovvero a scapito di quest'ultimo. (trattasi del sub 52, anch'esso in carico all'esecutato, e oggetto del presente procedimento)

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.



•Anche le differenze riscontrate al punto B 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: € 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 $(130.407,00 - 2.500,00) / 153,42 \text{ mq} = 833,7049 \text{ €/mq}$

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

I solai sono in calcestruzzo armato prefabbricati.

Le murature sono realizzate in laterizio.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

TITOLARITÀ

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

-

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

-

STATO DI OCCUPAZIONE

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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 € 791,66

PATTI

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

LOTTO 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Premessa:

Il bene oggetto di esecuzione fa parte del maggior fabbricato censito, sia al catasto urbano che al catasto terreni, al foglio 25 mappale 1327.

Tale particella risulta composta, giusto Tipo Mappale del 20/04/2005 - Pratica n. CA0474252 in atti dal 20/04/2005 (n. 474252.2/2004) dalle ex particelle n. 1325 e 1326.

Nella relazione notarile è presente la certificazione relativa alla particella 1325, pervenuta a Roccaforte srl (a sua volta venditrice del bene oggetto di esecuzione all'attuale esecutato) dal solo Manunza Antonio.

La particella 1326 non viene trattata nella suddetta relazione notarile, la quale pervenne a Roccaforte srl sia da Manunza Antonio, che da Manunza Raffaele.

Entrambe le particelle, comunque, sono state trasferite on il medesimo atto notarile.

Lo scrivente ha provveduto ad integrare la nota di trascrizione dell'atto notarile Dott.ssa Anna Maria Cara in data 5 dicembre 1980, ove viene venduta la particella in questione (con il vecchio identificativo) da nato a SELARGIUS (CA) a

Nel fascicolo non sono presenti le visure catastali attuali e le planimetrie catastali degli immobili in trattazione; risulta mancante anche l'Elaborato Planimetrico.

Lo scrivente ha provveduto ad integrare quanto precede.

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

Premessa:

Il bene oggetto di esecuzione fa parte del maggior fabbricato censito, sia al catasto urbano che al catasto terreni, al foglio 25 mappale 1327.

Tale particella risulta composta, giusto Tipo Mappale del 20/04/2005 - Pratica n. CA0474252 in atti dal 20/04/2005 (n. 474252.2/2004) dalle ex particelle n. 1325 e 1326.



Nella relazione notarile è presente la certificazione relativa alla particella 1325, pervenuta a [redacted] sua volta venditrice del bene oggetto di esecuzione all'attuale esecutato) dal solo [redacted]

La particella 1326 non viene trattata nella suddetta relazione notarile, la quale pervenne a [redacted] rl sia da [redacted]

Entrambe le particelle, comunque, sono state trasferite [redacted] n il medesimo atto notarile.

Lo scrivente ha provveduto ad integrare la nota di trascrizione dell'atto notarile Dott.ssa Anna Maria Cara in data 5 dicembre 1980, ove viene venduta la particella in questione (con il vecchio identificativo) d [redacted] nato a SELARGIUS (CA) il [redacted] a [redacted]

Nel fascicolo non sono presenti le visure catastali attuali e le planimetrie catastali degli immobili in trattazione; risulta mancante anche l'Elaborato Planimetrico.

Lo scrivente ha provveduto ad integrare quanto precede.

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

Premessa:

Il bene oggetto di esecuzione fa parte del maggior fabbricato censito, sia al catasto urbano che al catasto terreni, al foglio 25 mappale 1327.

Tale particella risulta composta, giusto Tipo Mappale del 20/04/2005 - Pratica n. CA0474252 in atti dal 20/04/2005 (n. 474252.2/2004) dalle ex particelle n. 1325 e 1326.

Nella relazione notarile è presente la certificazione relativa alla particella 1325, pervenuta a Roccaforte srl (a sua volta venditrice del bene oggetto di esecuzione all'attuale esecutato) dal solo Manunza Antonio.

La particella 1326 non viene trattata nella suddetta relazione notarile, la quale pervenne a [redacted] la da [redacted]

Entrambe le particelle, comunque, sono state trasferite [redacted] n il medesimo atto notarile.

Lo scrivente ha provveduto ad integrare la nota di trascrizione dell'atto notarile Dott.ssa Anna Maria Cara in data 5 dicembre 1980, ove viene venduta la particella in questione (con il vecchio identificativo) d [redacted] nato a SELARGIUS (CA) il [redacted] a [redacted]

Nel fascicolo non sono presenti le visure catastali attuali e le planimetrie catastali degli immobili in trattazione; risulta mancante anche l'Elaborato Planimetrico.

Lo scrivente ha provveduto ad integrare quanto precede.

PRECISAZIONI

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.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|--|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 05/12/1980 | 04.03.1951 Proprietari ciascuno per 1/2, in riferimento ad una porzione di area edificabile ove verrà realizzato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione | VENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | CARA ANNAMARIA | 05/12/1980 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CAGLIARI | 16/12/1980 | 23540 | 19451 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 13/08/1981 | proprietario per l'intero, in riferimento ad una porzione di area edificabile ove verrà realizzato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione | VENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | CARA ANNAMARIA | 13/08/1981 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CAGLIARI | 18/08/1981 | 18315 | 15358 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 18/04/2003 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | DOLIA MARCELLO | 18/04/2003 | 15403 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CAGLIARI | 15/05/2003 | 20191 | 15391 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 09/11/2005 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |



| | | | | | | |
|--|----------|----------------------|-------------|------------------|-------------------|--|
| | l'intero | DOLIA MARCELLO | 09/11/2005 | 21779 | | |
| | | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | CAGLIARI | 07/12/2005 | 43975 | 28504 | |
| | | Registrazione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

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

| Periodo | Proprietà | Atti | | | | |
|----------------|--|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|--|
| Dal 05/12/1980 | 04.03.1951 Proprietari ciascuno per 1/2, in riferimento ad una porzione di area edificabile ove verrà realizzato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione | VENDITA | | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |
| | | CARA ANNAMARIA | 05/12/1980 | | | |
| | | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | CAGLIARI | 16/12/1980 | 23540 | 19451 | |
| | | Registrazione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | | | | | | |
| Dal 13/08/1981 | proprietario per l'intero, in riferimento ad una porzione di area edificabile ove verrà realizzato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione | VENDITA | | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |
| | | CARA ANNAMARIA | 13/08/1981 | | | |
| | | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | CAGLIARI | 18/08/1981 | 18315 | 15358 | |
| | | Registrazione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | | | | | | |
| Dal 18/04/2003 | | COMPRAVENDITA | | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |



| | | | | | |
|----------------------|--|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | DOLIA MARCELLO | 18/04/2003 | 15403 | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CAGLIARI | 15/05/2003 | 20191 | 15391 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 09/11/2005 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | DOLIA MARCELLO | 09/11/2005 | 21779 | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CAGLIARI | 07/12/2005 | 43975 | 28504 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

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

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------------|-----------|----------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 05/12/1980 | | VENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | CARA ANNAMARIA | 05/12/1980 | | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CAGLIARI | 16/12/1980 | 23540 | 19451 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 13/08/1981 | | VENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |

Proprietari ciascuno per 1/2, in riferimento ad una porzione di area edificabile ove verrà realizzato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione

proprietario per



| | | | | | | |
|-----------------------|--|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|--|
| | l'intero, in riferimento ad una porzione di area edificabile ove verrà realizzato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione | CARA ANNAMARIA | 13/08/1981 | | | |
| | | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | CAGLIARI | 18/08/1981 | 18315 | 15358 | |
| | | Registrazione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| Dal 18/04/2003 | | COMPRAVENDITA | | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |
| | | DOLIA MARCELLO | 18/04/2003 | 15403 | | |
| | | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | CAGLIARI | 15/05/2003 | 20191 | 15391 | |
| | | Registrazione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| Dal 09/11/2005 | proprietario per l'intero | COMPRAVENDITA | | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |
| | | DOLIA MARCELLO | 09/11/2005 | 21779 | | |
| | | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | CAGLIARI | 07/12/2005 | 43975 | 28504 | |
| | | Registrazione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
Iscritto a CAGLIARI il 05/07/2003
Reg. gen. 26664 - Reg. part. 3314
Importo: € 2.200.000,00
A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.
Contro
Capitale: € 1.100.000,00
Rogante: DOLIA MARCELLO
Data: 04/07/2003
N° repertorio: 16076
Note: Alla nota di iscrizione in trattazione sono state inserite varie annotazioni, tra cui: 1) Annotazione di Frazionamento per Notaio Dolia Marcello, pubblicata il 04/03/2006 ai nn. Registro Particolare 1847 Registro Generale 10247, per l'importo complessivo di €. 280.000,00 dei quali €.140.000,00 per capitale, a valere sul seguente immobile sito in Selargius di categoria C/ 1, di mq. 145, al Catasto Fabbricati, Foglio 25, Particella 1327, subalterno 47.(da cui derivano i SUB. 52 - 53 - 54) 2)
Annotazione di Frazionamento per Notaio Dolia Marcello, pubblicata il 04/03/2006 ai nn. Registro Particolare 1851 Registro Generale 10251, per l'importo complessivo di €. 180.000,00 dei quali €.90.000,00 per capitale, a valere sul seguente immobile sito in Selargius laboratorio artigiano, riportato al Catasto Fabbricati, Foglio 25, particella 1327, subalterno 50.

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a CAGLIARI il 11/11/2020
Reg. gen. 29034 - Reg. part. 21221
A favore di 4MORI SARDEGNA S.R.L.
Contro
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a CAGLIARI il 09/02/2022
Reg. gen. 3507 - Reg. part. 2504
Quota: intero
A favore di 4MORI SARDEGNA S.R.L.
Contro

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
Iscritto a CAGLIARI il 05/07/2003
Reg. gen. 26664 - Reg. part. 3314
Importo: € 2.200.000,00
A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.
Contro
Capitale: € 1.100.000,00
Rogante: DOLIA MARCELLO



Data: 04/07/2003

N° repertorio: 16076

Note: Alla nota di iscrizione in trattazione sono state inserite varie annotazioni, tra cui: 1) Annotazione di Frazionamento per Notaio Dolia Marcello, pubblicata il 04/03/2006 ai nn. Registro Particolare 1847 Registro Generale 10247, per l'importo complessivo di €. 280.000,00 dei quali €.140.000,00 per capitale, a valere sul seguente immobile sito in Selargius di categoria C/ 1, di mq. 145, al Catasto Fabbricati, Foglio 25, Particella 1327, subalterno 47.(da cui derivano i SUB. 52 - 53 - 54) 2)

Annotazione di Frazionamento per Notaio Dolia Marcello, pubblicata il 04/03/2006 ai nn. Registro Particolare 1851 Registro Generale 10251, per l'importo complessivo di €. 180.000,00 dei quali €.90.000,00 per capitale, a valere sul seguente immobile sito in Selargius laboratorio artigiano, riportato al Catasto Fabbricati, Foglio 25, particella 1327, subalterno 50.

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a CAGLIARI il 11/11/2020

Reg. gen. 29034 - Reg. part. 21221

A favore di 4MORI SARDEGNA S.R.L.

Contro

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a CAGLIARI il 09/02/2022

Reg. gen. 3507 - Reg. part. 2504

Quota: intero

A favore di 4MORI SARDEGNA S.R.L.

Contro

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

Iscritto a CAGLIARI il 05/07/2003

Reg. gen. 26664 - Reg. part. 3314

Importo: € 2.200.000,00

A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

Contro

Capitale: € 1.100.000,00

Rogante: DOLIA MARCELLO

Data: 04/07/2003

N° repertorio: 16076

Note: Alla nota di iscrizione in trattazione sono state inserite varie annotazioni, tra cui: 1) Annotazione di Frazionamento per Notaio Dolia Marcello, pubblicata il 04/03/2006 ai nn. Registro Particolare 1847 Registro Generale 10247, per l'importo complessivo di €. 280.000,00 dei quali €.140.000,00 per capitale, a valere sul seguente immobile sito in Selargius di categoria C/ 1, di mq. 145, al Catasto Fabbricati, Foglio 25, Particella 1327, subalterno 47.(da cui derivano i SUB. 52 - 53 - 54) 2)

Annotazione di Frazionamento per Notaio Dolia Marcello, pubblicata il 04/03/2006 ai nn. Registro Particolare 1851 Registro Generale 10251, per l'importo complessivo di €. 180.000,00 dei



quali €.90.000,00 per capitale, a valere sul seguente immobile sito in Selargius laboratorio artigiano, riportato al Catasto Fabbricati, Foglio 25, particella 1327, subalterno 50.

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a CAGLIARI il 11/11/2020
Reg. gen. 29034 - Reg. part. 21221
A favore di 4MORI SARDEGNA S.R.L.
Contr
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a CAGLIARI il 09/02/2022
Reg. gen. 3507 - Reg. part. 2504
Quota: intero
A favore di 4MORI SARDEGNA S.R.L.
Contr

DESCRIZIONE

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.

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.

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.



CONFINI

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

L'unità immobiliare in trattazione confina, in riferimento alle altre unità del maggior fabbricato, con i subalterni 50, 39, e 18.

Il maggior fabbricato confina con la via Torricelli a Nord, con la Particella 759 a EST, con le Particelle 1182 e 1287 a SUD, e con la Particella 1181 a OVEST.

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

L'unità immobiliare in trattazione confina, in riferimento alle altre unità del maggior fabbricato, con i subalterni 54 (un altro stallo di parcheggio), e 18.

Il maggior fabbricato confina con la via Torricelli a Nord, con la Particella 759 a EST, con le Particelle 1182 e 1287 a SUD, e con la Particella 1181 a OVEST.

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

L'unità immobiliare in trattazione confina, in riferimento alle altre unità del maggior fabbricato, con i subalterni 53, 59 (altri due stalli di parcheggio), e 18.

Il maggior fabbricato confina con la via Torricelli a Nord, con la Particella 759 a EST, con le Particelle 1182 e 1287 a SUD, e con la Particella 1181 a OVEST.

CONSISTENZA

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

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Laboratorio - vani access. principali | 135,47 mq | 147,26 mq | 1,00 | 147,26 mq | 4,48 m | 1 |
| Cortile | 35,25 mq | 36,76 mq | 0,10 | 3,68 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 150,94 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 150,94 mq | | |

Ai soli fini della presente perizia alla voce "cortile" si è provveduto a calcolare la quota dell'area cortilizia virtualmente in capo al bene oggetto di esecuzione, ovvero della superficie destinata a spazi di manovra e/o camminamenti.

In base ai millesimi di proprietà, dedotti dal riparto preventivo della gestione condominiale per l'anno 2022, si evince che i millesimi in questione, in riferimento alle aree scoperte e al bene in trattazione, sono pari a 60,262; la superficie dell'intera area cortilizia, misurata sulla base degli elaborati catastali in atti, è pari a c.a. 610,00 mq.

Avremo pertanto: $610,00 \times 60,262 / 1000 = \text{mq } 36,76$

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



| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Posto auto scoperto | 10,00 mq | 10,00 mq | 0,15 | 1,50 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 1,50 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 1,50 mq | | |

NOTA

Non esiste differenza tra superficie netta e lorda stante la mancanza di divisori materiali, quali muri e/o partizioni di qualsiasi genere.

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

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Posto auto scoperto | 10,00 mq | 10,00 mq | 0,15 | 1,50 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 1,50 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 1,50 mq | | |

NOTA

Non esiste differenza tra superficie netta e lorda stante la mancanza di divisori materiali, quali muri e/o partizioni di qualsiasi genere.

STATO CONSERVATIVO

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

Lo stato conservativo è da considerarsi buono sotto ogni profilo.

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

Lo stato conservativo è da considerarsi buono sotto ogni profilo.

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

Lo stato conservativo è da considerarsi buono sotto ogni profilo.

PARTI COMUNI

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

Le parti comuni definite catastalmente sono identificate dai subalterni 18 e 19.



Il Sub 18 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.

Il Sub. 19 risulta essere il cortile condominiale, al netto dei posti auto, questi censiti a parte.

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

PREMESSA:

Il bene in questione è derivato dal Sub. 47, che è stato soppresso.

Le parti comuni definite catastalmente, e riferite all'ex Sub. 47, sono identificate dai subalterni 18 e 19.

Il Sub 18 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.

Il Sub. 19 risulta essere il cortile condominiale, al netto dei posti auto, questi censiti a parte.

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

PREMESSA:

Il bene in questione è derivato dal Sub. 47, che è stato soppresso.

Le parti comuni definite catastalmente, e riferite all'ex Sub. 47, sono identificate dai subalterni 18 e 19.

Il Sub 18 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.

Il Sub. 19 risulta essere il cortile condominiale, al netto dei posti auto, questi censiti a parte.

DATI CATASTALI

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

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|---------------|--------------|-------------|----------------------------|------------------|---------------|--------------------|-----------------------------|----------------|--------------|-----------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 25 | 1327 | 52 | | C3 | 2 | 145 | | 449,32 | 1 | |

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

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|---------------|--------------|-------------|----------------------------|------------------|---------------|--------------------|-------------------|----------------|--------------|-----------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita | Piano | Graffato |



| | | | | | | | | | | | |
|--|----|------|----|--------------|----------|---|------------|-----------------------|-------|---|--|
| | | | | Cens. | a | | nza | catasta le | | | |
| | 25 | 1327 | 53 | | C6 | 1 | 10 | | 16,01 | T | |

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

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|---------------|--------|-----------------|---------------------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categori a | Classe | Consiste nza | Superfic ie catasta le | Rendita | Piano | Graffato |
| | 25 | 1327 | 54 | | C6 | 1 | 10 | | 16,01 | T | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 28/06/2005 al 09/11/2005 | | Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1327, Sub. 47 Categoria C1 Cl.8, Cons. 145 Rendita € 2.486,22 Piano 1-T |
| Dal 09/11/2005 al 14/01/2014 | | Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1327, Sub. 47 Categoria C1 Cl.8, Cons. 145 Rendita € 2.486,22 Piano 1 |
| Dal 14/01/2014 al 11/05/2022 | | Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1327, Sub. 52 Categoria C3 Cl.2, Cons. 145 Rendita € 449,32 Piano 1 |

L'ultima data si riferisce alla visura effettuata dallo scrivente.

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

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 28/06/2005 al 09/11/2005 | | Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1327, Sub. 47 Categoria C1 Cl.8, Cons. 145 Rendita € 2.486,22 Piano 1-T |



| | | |
|--|--|--|
| Dal 09/11/2005 al 14/01/2014 | | Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1327, Sub. 47 Categoria C1 Cl.8, Cons. 145 Rendita € 2.486,22 Piano 1 |
| Dal 14/01/2014 al 11/05/2022 | | Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1327, Sub. 53 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 16,01 Piano T |

L'ultima data si riferisce alla visura effettuata dallo scrivente.

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

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-----------|--|
| Dal 28/06/2005 al 09/11/2005 | | Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1327, Sub. 47 Categoria C1 Cl.8, Cons. 145 Rendita € 2.486,22 Piano 1-T |
| Dal 09/11/2005 al 14/01/2014 | | Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1327, Sub. 47 Categoria C1 Cl.8, Cons. 145 Rendita € 2.486,22 Piano 1 |
| Dal 14/01/2014 al 11/05/2022 | | Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1327, Sub. 54 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 16,01 Piano T |

L'ultima data si riferisce alla visura effettuata dallo scrivente.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE 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

