

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

RELAZIONE TECNICA

FALLIMENTO N.R.G. 97/2020

Procedura Fallimento [REDACTED] S.r.l.

C.T.U.

Ing. Marco De Martini



Premessa	3
1. Individuazione degli immobili del pignoramento	4
2. Svolgimento delle operazioni peritali	5
1. Analisi e valutazione della documentazione	7
2. Descrizione degli immobili pignorati	10
3. Verifica della conformità della descrizione attuale del bene rispetto a quella indicata nel pignoramento	13
4. Eventuali variazioni catastali	13
5. Interpretazione urbanistica	13
6. Nominativo degli eventuali comproprietari	14
7. Verifica dello stato attuale dell'immobile	14
8. Verifichi il CTU se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato	14
9. Presenza di eventuali vincoli	15
10. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico	16
11. Determinazione del valore degli immobili	16
12. Conclusioni	22



RELAZIONE TECNICA

Premessa

In data 7 Ottobre 2021, il Curatore fallimentare Rag. Pierpaolo Calamida, autorizzato dall'Ill.mo Dott. Nicola Caschili, Giudice Delegato del Tribunale di Cagliari, ha incaricato me sottoscritto, Dott. Ing. Marco De Martini, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 4175 ed all'Albo dei periti di codesto Tribunale, con studio tecnico professionale in Via Salvator Rosa affinché fornissi una consulenza tecnica d'ufficio, nella *procedura di fallimento della Società ██████████ S.r.l.*, iscritta al numero 97/2020 del Ruolo Generale (R.G.). (cfr. ALL. 2).

Accettando il predetto incarico, ho prestato il giuramento di rito ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. impegnandomi a dare risposta esaustiva ai suddetti quesiti:

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- una sommaria descrizione del bene;
- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai



sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

- la **determinazione** del valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e la destinazione d'uso

1. Individuazione degli immobili del pignoramento

Sulla base dell'incarico conferitomi, ho rilevato i seguenti beni pignorati:

★ **UNITA' NEGOZIALE N. 1**

Fabbricato sito in Comune di Silius, nella Via Parrocchia 64; distinto al N.C.E.U. al Foglio 26, Mappale 1191, categoria D/7, rendita Euro 990,00.



2. Svolgimento delle operazioni peritali

L'inizio delle operazioni peritali non è stato fissato in sede di conferimento d'incarico in cui ho prestato giuramento, in quanto all'epoca, nell'immobile, erano stoccati circa 5000 pneumatici che ingombravano totalmente gli ambienti e non consentivano lo svolgimento del sopralluogo peritale.

Si è quindi dovuto attendere la vendita degli pneumatici, il cui ritiro è avvenuto nella prima decade del mese di Gennaio 2022, per poter poi successivamente stabilire d'intesa con il Curatore fallimentare Rag. Pierpaolo Calamida, la data e l'ora del sopralluogo peritale obbligatorio allo scopo di visionare lo stato dell'immobile *de quo*.

In tal senso, ho provveduto a contattare il Curatore, definendo e fissando il giorno di accesso all'immobile per dare formale svolgimento delle operazioni peritali, per il giorno 15 Marzo 2022.

Propedeuticamente all'accesso, per svolgere il compito assegnatomi più accuratamente, per comprendere la situazione esistente ed avere, quindi, un'idea precisa dello stato dei luoghi e di quello che avrei visionato in loco, alcuni giorni dopo il conferimento d'incarico ho effettuato una prima verifica presso l'Ufficio del Territorio, acquisendo la documentazione catastale, e potendo in questo modo valutare con particolare attenzione gli elaborati grafico-planimetrici¹.

Sempre preliminarmente, ho provveduto a svolgere un accesso agli atti tecnico-amministrativi depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Silius, mediante istanza pec del 8 Ottobre 2021 e del 14 Ottobre 2021.

Tale accesso agli atti, a causa del periodo di emergenza epidemiologica Covid-19, ha richiesto alcune interlocuzioni per le vie brevi con gli uffici tecnici del Comune di Silius, ed in data 09.11.2021 si è potuto così acquisire in copia la documentazione urbanistica relativa alle pratiche edilizie autorizzative agli atti presso gli archivi comunali, che ho allegato alla presente relazione².

Il 15 Marzo 2022, mi sono recato presso l'immobile in esame, ed ho dettagliatamente visionato ed analizzato l'unità negoziale, sia esternamente

¹ In particolar modo disponendo delle planimetrie catastali dell'immobile sito in Via Parrocchia 64, mi sono fatto un'idea di quello che avrei dovuto analizzare nel corso del sopralluogo.

² Vedasi trattazione di cui al **Quesito 5** sull'interpretazione urbanistica.



che all'interno³, al fine di esperire le indagini di rito raccogliendo il maggior numero di informazioni possibili circa l'ubicazione, la consistenza, la posizione, il grado di finitura e tutte le altre caratteristiche intrinseche⁴ ed estrinseche⁵ da mettere eventualmente in comparazione ed a confronto con quelle di beni analoghi presenti nella zona.

Soprattutto per quanto concerne la consistenza, durante il sopralluogo alle strutture *de quibus* ho verificato lo stato dei luoghi che ho confrontato con la documentazione catastale ed urbanistica in mio possesso, in particolare il progetto approvato in Comune, per determinare le dimensioni e per poter calcolare le superfici da utilizzare per effettuare la valutazione del bene e, da ciò, rispondere ai quesiti postimi.

Inoltre, al fine di rappresentare nel modo migliore e più completo possibile lo stato dei luoghi favorendo ed agevolando la comprensione della presente relazione anche a chi non conosce i beni oggetto del pignoramento, per descrivere le caratteristiche costruttive ed evidenziare le finiture, all'interno ed all'esterno del fabbricato, ho realizzato un dettagliato rilievo fotografico (*cf. ALL. 1: foto NN. 1 - 16*).

Al sopralluogo, ha preso parte un collaboratore del CTU, l'Ing. Serri, di ausilio per le operazioni di rilievo metrico; delle operazioni compiute ho provveduto alla raccolta in apposito verbale delle operazioni peritali svolte, che si allega in copia (*cf. ALL. 11*).

Per poter effettuare la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione, ho provveduto poi a verificare l'esistenza di compravendite di immobili simili a quelli oggetto di stima, avvenute di recente. Attraverso un servizio di ispezioni dei Registri Immobiliari⁶, ho verificato purtroppo che non ci sono state compravendite di immobili simili, situati nel medesimo edificato urbano, dal 2019 ad oggi.

Ho dovuto pertanto optare per il criterio di stima a costo di ricostruzione deprezzato, per poter stimare il valore di mercato inteso come *l'ammontare*

³ Ho avuto accesso a tutti gli ambienti dell'abitazione nella sua interezza.

⁴ Estensione, posizione, accessibilità, servitù ed eventuale rumorosità.

⁵ Veduta, servizi pubblici, stato dei fabbricati e caratteristiche ubicazionali.

⁶ Il servizio denominato STIMATRIXcity è fornito dallo Studio Tecnico Informatico STI con sede in Mantova, e consente di ricavare l'elenco delle compravendite avvenute in un dato intervallo temporale, per una data categoria catastale di immobili (ad es. civili abitazioni A2, A3 o A4), entro un raggio dimensionale di ricerca definito dall'utente (ad es. l'intero foglio catastale del quale fanno parte gli immobili oggetto di valutazione).



stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione secondo la definizione degli Standards di Valutazione Internazionale (International Valuation Standards) ormai riconosciuti a livello internazionale e che consentono di codificare i principi e le condotte estimative per superare differenze a livello locale.

Tralasciando i dettagli del metodo di stima, di cui si darà ampia e dettagliata descrizione nei paragrafi seguenti, poiché con le ricerche effettuate si sono acquisiti tutti i dati necessari ad effettuare la valutazione, non si è reso necessario alcun supplemento di indagine, e nel mese di Marzo 2022 ho ritenuto concluse le attività peritali propedeutiche alla definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

1. Analisi e valutazione della documentazione

Nel corso delle suddette operazioni peritali, ho ritenuto necessario acquisire la documentazione ipotecaria; nello specifico, con un'ispezione sul sistema informatizzato della Conservatoria dei registri immobiliari, ho estratto copia del certificato relativo alle *iscrizioni ed alle trascrizioni*; ho altresì, eseguito ulteriori accertamenti per recuperare tramite gli uffici tecnici competenti le pratiche e soprattutto gli elaborati tecnico-urbanistici ed ho completato la documentazione catastale, recuperando le visure storiche aggiornate e la planimetria dell'immobile, che non erano presenti.

La attuale consistenza immobiliare dell'immobile *de quo*, come detto in precedenza, risulta essere di pertinenza della **Società** [REDACTED] con sede in Silius, codice fiscale [REDACTED] per l'intera proprietà.

In base all'analisi della documentazione reperita, ed in particolare all'ispezione ipotecaria n. T468780 del 16/03/2022 (cfr. ALL. 3), mi è stato possibile ricostruire il quadro sinottico delle provenienze per l'immobile e l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Formalità

★ Trascrizione Reg. Part. N.23739 Reg. Generale N.33203 del 09/11/2011.



CIRCA, OLTRE TRATTO DI AREA CORTILIZIA DI PERTINENZA ESCLUSIVA; CONFINANTE CON VIA PARROCCHIA, [REDACTED]
[REDACTED] DETTO IMMOBILE E' CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SILIUS AL FOGLIO 26, MAPPALE 1191, VIA PARROCCHIA N. 64, PIANO S1, CATEGORIA D/7, RENDITA EURO 990,00 (DERIVATO DALLA SOPPRESSIONE DEGLI IMMOBILI GIA' CENSITI CON IL MAPPALE 83, SUBALTERNI 6 E 8).

★ Iscrizione contro del 22/12/2009 - Registro Particolare 7921 Registro Generale 41673.

Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS.- CAGLIARI Repertorio 1432/2009 del 10/12/2009

IPOTECA LEGALE

Favore: EQUITALIA SARDEGNA SPA Sede SASSARI (SS) Codice fiscale 01667270928

Contro: [REDACTED]

1/1 PROPRIETA'

Immobilie: fabbricato sito in comune di Silius, via Parrocchia n. 64

Detta unita' immobiliare risulta censita al catasto dei fabbricati al foglio 26, mappale numero 1191, categoria D7

Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 15/05/2020 Servizio di P.I. di CAGLIARI

Registro particolare n. 1222 Registro generale n. 10486

Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

★ Iscrizione contro del 16/03/2004 - Registro Particolare 1451 Registro Generale 9967

Atto notarile pubblico, notaio Luciano Alberto, Repertorio 31932 del 15/03/2004

IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 175 CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Capitale € 34.680,00 - Tasso interesse annuo 5.15% - Totale € 69.360,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata 12 anni

Favore: BANCO DI SARDEGNA S.P.A. Sede CAGLIARI (CA) Codice fiscale 01564560900



[REDACTED]
1/1 PROPRIETA'

Immobile: fabbricato sito in comune di Silius, via Parrocchia n. 64

Detta unita' immobiliare risulta censita al catasto dei fabbricati al foglio 26, mappale numero 1191, categoria D3

Comunicazioni: Comunicazione n. 845 del 17/03/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/09/2013.

Cancellazione totale eseguita in data 18/03/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

2. Descrizione degli immobili pignorati

* UNITÀ NEGOZIALE 1

Il bene *de quo* risulta individuato attualmente al Catasto Fabbricati, dalla seguente particella:

- o Comune di Silius - Foglio 26, Mappale 1191, categoria D/7⁷, rendita di € 990,00 (cfr. ALL. NN. 4, 5);

Il sistema insediativo del Comune di Silius, che fa riferimento prevalentemente al centro urbano, è caratterizzabile soprattutto in funzione dei diversi periodi del suo sviluppo. Si possono facilmente identificare infatti:

- il centro di prima e antica formazione, corrispondente al centro originario detto anche centro matrice, ovvero il nucleo del centro storico, al quale appartiene l'immobile oggetto della presente stima;
- l'espansione sino agli anni '50, nella quale si ritrova un tessuto edilizio simile per forme e tipi a quello dell'insediamento storico;
- le espansioni collocabili tra gli anni '50 e '70, localizzate prevalentemente lungo le principali direttrici viarie, nelle quali il tessuto edilizio presenta forme e tipi edilizi più moderni;
- le espansioni recenti, caratterizzate da tipologie edilizie a bassa densità abitativa.

⁷ - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, compresi gli impianti per lavaggio auto, se del tipo automatico con presenza di attrezzature specifiche, le discariche per lo smaltimento di rifiuti solidi urbani con gestione reddituale ed i campi sportivi senza costruzioni o anche con semplici gradinate.



L'edificato è situato in stretta contiguità con la S.P. 25, in una posizione che dunque consente spostamenti lungo tale direttrice viaria, e poi attraverso la S.S. 387 di raggiungere il Capoluogo⁸.

L'unità negoziale in analisi, sorge proprio nel centro abitato⁹ del Comune di Silius, per facilitare la comprensione al lettore ho elaborato alcune aerofoto disponibili su siti internet di uso comune, individuando la posizione dell'immobile in seno all'edificato urbano (cfr. ALL. 1: foto N. 16).

Il fabbricato entro il quale è inserito l'immobile *de quo*, risulta costruito su due livelli fuori terra, secondo quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia di variante, che ne legittima lo stato attuale, un piano seminterrato e un piano rialzato.

L'immobile oggetto della presente procedura di fallimento, si trova al livello seminterrato, e sviluppa complessivi 215 mq circa di sedime, e 360 mc di volumetria; si trova, come detto in precedenza, in Via Parrocchia 64; più precisamente l'immobile in esame è posto sulla sinistra per chi percorre la Via Parrocchia in arrivo dalla S.P. 25 (cfr. ALL. 1: foto NN. 1, 2).

Esso risulta composto da un'unità immobiliare con destinazione artigianale, nello specifico un "*locale adibito alla equilibratura, convergenza e ricambio gomme autoveicoli*", con accesso esterno indipendente dalla Via Parrocchia, attraverso due serrande ed un portone metallico con successiva rampa, tutti accessi che consentono di immettersi direttamente nell'area dell'officina al piano seminterrato.

L'immobile che è stato ultimato nel 2003, risulta quindi di epoca ventennale, in discrete condizioni d'uso e manutenzione, per quanto riguarda le finiture interne e la dotazione impiantistica, ovviamente in relazione alla destinazione d'uso di officina, attività che di per sé implica usura e sporcamento delle superfici carrabili e di lavoro. L'età dell'immobile, in relazione alla vita media delle finiture e delle parti impiantistiche, comporta un'obsolescenza naturale, consistente, ma nel complesso l'immobile si trova in buono stato di conservazione e di manutenzione.

L'immobile è composto da:

⁸ Silius dista circa 47 km da Cagliari.

⁹ Zona urbanistica B2.



- un ambiente *officina* (cfr. ALL. 1: foto NN. 3, 4, 5), con annesso un locale servizi igienici (cfr. ALL. 1: foto N. 6);
- da una zona retrostante, definita “*locale sostituzione gomme equilibratura convergenza*” cantina (cfr. ALL. 1: foto NN. 7, 8);
- da una zona “*deposito provvisorio gomme*” (cfr. ALL. 1: foto N. 9) alla quale si accede anche mediante rampa direttamente dalla via Parrocchia (cfr. ALL. 1: foto N. 10);
- da un piccolo locale ricavato su soppalco metallico, nel quale si individua la zona ufficio accettazione (cfr. ALL. 1: foto NN. 11, 12, 13);
- un piccolo ripostiglio sottorampa, nella parte posteriore alla zona deposito provvisorio gomme (cfr. ALL. 1: foto N. 14).

La struttura del fabbricato risulta del tipo misto, “*a muratura portante e elementi in c.a.*”, con murature portanti realizzate in laterizio di spessore variabile; la struttura appare sana ed in discreto stato d’uso e manutenzione, considerata anche l’epoca recente di ricostruzione (ventennale).

Il solaio intermedio è in laterocemento, con intradosso intonacato al civile e tinteggiato, come pure le pareti interne, i pavimenti in piastrelle tipo gres, i servizi igienici in precarie condizioni.

Complessivamente tutte le finiture, risultano in mediocre stato d’uso e di manutenzione, anche a causa di evidenti fenomeni di risalita capillare dell’umidità, nelle pareti perimetrali.

L’impianto idrico e quello fognario, realizzati a pavimento ed a parete sotto traccia, sono collegati alla rete comunale che passa lungo la Via Parrocchia.

L’immobile è dotato di impianto elettrico con allaccio autonomo e fornitura ENEL da 10 kW, con corredo impiantistico specifico per il tipo di attività, progettato e certificato come si ricava dalla documentazione agli atti presso il Comune.

Nello specifico, si hanno:

- impianto di illuminazione;
- impianto di forza motrice;
- impianto di messa a terra ed equipotenzialità, con linee proprie come previsto dalla normativa tecnica specifica;
- impianto di aria compressa.

Non vi è un impianto di riscaldamento/raffrescamento.



Sebbene non si sia preso visione delle dichiarazioni di conformità dei vari impianti tecnologici, considerata la recente realizzazione degli stessi, la configurazione e le tecnologie di installazione osservate, si ritiene che questi possano essere dichiarati rispondenti alla norma, ex DM 37/08, per quanto sopravvenuta successivamente alla loro realizzazione.

L'immobile nel suo complesso si presenta, sia internamente che esternamente, in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, in relazione all'età. Sulla valutazione complessiva dell'obsolescenza, si rimanda comunque al successivo *Paragrafo 11*, di valutazione del valore di mercato del bene.

In definitiva si tratta di un immobile di tipo industriale/artigianale a livello seminterrato, ubicato in un fabbricato su due livelli (con destinazione residenziale al piano rialzato soprastante), di recente edificazione (fine lavori 2003), ubicato in zona periferica dell'abitato di Silius, con finiture in mediocre stato di manutenzione e conservazione, ma nel complesso discrete in relazione all'uso, e dotazione impiantistica a norma, senza presenza di abusi edilizi.

3. Verifica della conformità della descrizione attuale del bene rispetto a quella indicata nel pignoramento

Per quanto anzi detto, i dati contenuti nel fascicolo, e quelli agli atti presso gli uffici competenti, risultano sostanzialmente congruenti e consentono la corretta individuazione del bene.

Anche l'individuazione catastale del bene risulta corretta.

4. Eventuali variazioni catastali

Per quanto evidenziato nel paragrafo precedente, non si è dovuto procedere d'ufficio alla predisposizione della pratica Docfa di aggiornamento catastale.

5. Interpretazione urbanistica

Allo stato attuale per la zona del tessuto urbano in cui è inserito l'immobile, vigono le norme di attuazione del PUC approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°65 del 23 Agosto 2001.

L'area sulla quale insiste il lotto urbanistico di interesse è sita in **Zona B1: COMPLETAMENTO INTERNO DI TIPO RISTRUTTURATIVO** (cfr. ALL. N. 6).



Comprende le parti del centro urbano già totalmente o parzialmente edificate, individuate quali aree caratterizzanti il nucleo urbano originario, totalmente urbanizzate. La sua perimetrazione coincide con quella del previgente P.d.F. e comprende le aree interne al perimetro del centro edificato, a suo tempo adottato ai sensi dell'art. 16 della L. 22.10.1971 n° 865.

Mediante accesso agli atti presso il Comune di Silius, per l'immobile oggetto di stima si sono recuperati i seguenti atti tecnico-amministrativi autorizzativi:

- **Concessione Edilizia N. 11 del 2001** del 02/11/2001
- **Concessione Edilizia di variante N. 17 del 2003** del 27/10/2003 Pratica N°39/03 (cfr. ALL. NN. 7, 8). – Licenza relativa alla richiesta di ampliamento di un locale adibito alla equilibratura, convergenza e ricambio gomme autoveicoli

Lo stato attuale dell'immobile risulta conforme allo stato assentito dalla predetta Concessione Edilizia in variante n°17 del 2003.

Non risulta agli atti presso il Comune, un Certificato di Agibilità conseguente all'intervento edilizio realizzato in forza della Concessione Edilizia di cui sopra, ma una richiesta di rilascio del suddetto certificato, presentata al Comune con Prot. 4416 del 25/11/2003.

6. Nominativo degli eventuali comproprietari

Come detto in precedenza¹⁰, l'unità negoziale risulta essere della Società ██████████ S.r.l., per l'intera proprietà. L'immobile non risulta dunque pignorato pro quota.

7. Verifica dello stato attuale¹¹ dell'immobile

Per quanto potuto accertare in sede di sopralluogo peritale, l'immobile risulta libero.

8. Verifichi il CTU se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato

Non ricorre il caso.

¹⁰ Vedi Quesito 1) *Analisi e valutazione della documentazione.*

¹¹ Verifica se l'immobile è libero e/o occupato.



9. Presenza di eventuali vincoli

L'emanazione della Legge Regionale 25 Novembre 2004 n° 8¹², dapprima, e del Piano Paesaggistico Regionale poi¹³, hanno prodotto un mutamento del quadro normativo, e delle condizioni tecnico-economiche di riferimento per la valutazione degli immobili siti sul territorio regionale, come nella fattispecie del Comune di Silius, avente una parte del proprio territorio inserita nella cartografia del P.P.R., con una serie di vincoli e prescrizioni da ciò conseguenti.

L'area non ricade all'interno della perimetrazione dell'ambito costiero di cui alla deliberazione della Giunta Regionale N. 36/7 del 05.09.2006: Approvazione Piano Paesaggistico Regionale (PPR) Primo ambito omogeneo, ai sensi dell'art. 1 comma 1 della L.R. n. 8 del 25.11.2004, pubblicata nel B.U.R.A.S. n°30 del 08.09.06.

In riferimento alla citata approvazione, l'area risulta individuata dalle N.T.A. del P.P.R.:

1) come "Componente di paesaggio con valenza insediativa" in relazione all'Assetto insediativo di cui all'Art. 59 del titolo III, ed in particolare, in zona definita "espansioni fino agli anni 50" dell'edificato urbano ai sensi dell'Art. 60, contraddistinte dalle porzioni di edificato urbano originate dall'ampliamento, normalmente in addizione ai centri di antica e prima formazione, che hanno conservato i caratteri della città compatta (cfr. ALL. 9).

Dal punto di vista paesaggistico, la suddetta classificazione in fase transitoria sino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al P.P.R., non comporta vincoli particolari, rimanendo consentiti gli usi e le prescrizioni previste dal P. di F. vigente.

Anche dal punto di vista delle limitazioni imposte dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), l'area non ricade all'interno della perimetrazione di pericolosità idraulica, né presenta rischi legati all'inondabilità per esondazione dei corsi d'acqua, né presenta particolari pericolosità da rischio frane (cfr. ALL. 10).

Allo stato attuale dunque, sul bene pignorato, non esistono particolari

¹² Meglio nota come Legge salva coste.

¹³ Delibera G.R. 36/7 del 5 Settembre 2006.



limitazioni derivanti da vincoli di natura paesaggistica nè idrogeologica, non risultano altresì vincoli di tipo artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità, se non gli usi già definiti ed inseriti nello strumento di pianificazione urbanistica comunale.

Parimenti, non risulta sul bene, l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

10. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

Si è provveduto ad interloquire con gli Uffici del Comune di Silius, per verificare nelle banche dati depositate presso gli uffici preposti, se sull'immobile *de quo* risultino esistere vincoli di tipo demaniale.

In base agli accertamenti svolti dai tecnici comunali, comunicati al Sottoscritto verbalmente dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Silius, non risulta l'esistenza di nessun vincolo demaniale né gravami da questi derivanti.

11. Determinazione del valore degli immobili

La cultura dell'estimo suggerisce per la valutazione di beni di questa tipologia, ovvero immobili in seno ad un edificato urbano con elevata densità fondiaria, il **Market Comparison Approach (MCA)**, che è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Il procedimento si impiega nella stima del valore di mercato di singoli immobili e nella stima su larga scala anche per fini fiscali.

Il MCA si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.



Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

1) l'analisi del mercato per la rilevazione di recenti compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;

2) la rilevazione dei dati immobiliari

Il dato immobiliare è costituito dal prezzo di mercato vero, riferito alla data della compravendita rilevata, e dalle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile; ad esempio nel caso di una compravendita di un immobile produttivo, il dato immobiliare è costituito dal prezzo contrattato, dalla data dello scambio, dalla superficie principale, dalle superfici secondarie (superfici esterne, piazzali, autorimesse, cantine etc.);

3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento

Le caratteristiche immobiliari possono essere classificate in: caratteristiche *locazionali*, caratteristiche *posizionali*, caratteristiche *tipologiche*, caratteristiche *economiche* e caratteristiche *istituzionali*.

Le caratteristiche locazionali sono relative all'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano e territoriale; le caratteristiche posizionali sono relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (livello di piano, esposizione, affaccio, ecc.); le caratteristiche tipologiche sono relative alle proprietà edilizie dell'immobile (stato di manutenzione, impianti, ecc.); le caratteristiche economiche sono relative alle condizioni e alle limitazioni di uso dell'immobile (libero o affittato, servitù, ecc.) e alle condizioni di finanziamento; le caratteristiche istituzionali sono relative al quadro normativo (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.).

In riguardo alla misura, le caratteristiche immobiliari si distinguono in caratteristiche quantitative e caratteristiche qualitative: le caratteristiche quantitative possono essere misurate in una scala cardinale mediante unità tecniche ed economiche (superficie, impianti, ecc.); le caratteristiche qualitative possono essere misurate nelle scale nominali e ordinali (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.);

4) la sintesi dell'osservazione delle varie caratteristiche immobiliari, attraverso un riepilogo dei dati raccolti, che può essere di tipo tabellare;

5) la stima dei prezzi marginali



Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. Così ad esempio il prezzo marginale della superficie principale rappresenta la variazione del prezzo totale indotta dalla variazione di un'unità di superficie. Il vantaggio principale offerto dal prezzo marginale rispetto al prezzo medio è rappresentato dal fatto che può essere calcolato e ha un senso pratico per tutte le caratteristiche immobiliari. Così nel caso del livello di piano, il prezzo marginale esprime l'aumento o la diminuzione di prezzo di un appartamento al salire di un piano, a parità delle altre condizioni;

6) la redazione della vera e propria tabella di valutazione;

7) la sintesi valutativa finale

Per poter applicare dunque il metodo di stima del MCA, si è proceduto dapprima a valutare se possibile recuperare attraverso indagini di mercato, dati immobiliari riguardanti compravendite avvenute di recente, di beni simili a quelli oggetto di valutazione.

Considerata la particolare tipologia di bene di cui valutare il valore di mercato, ossia un fabbricato destinato ad attività artigianale in seno ad un edificato omogeneo di tipo urbano, per attività industriali o affini, ovvero un bene simile ad altri beni all'interno di un insieme ben circoscritto e definito quale è l'edificato urbano di Silius, si è effettuata inizialmente una ricerca presso la Conservatoria dei RR.II., volta a rilevare eventuali compravendite effettuate di recente.

Riguardo ai contratti di vendita avvalendomi della piattaforma informatica STIMATRIXCity basata sulle reali compravendite rilevate dall'Agenzia delle Entrate ho provveduto ad eseguire una ricerca per periodo (ultimi 3 anni) nei Fogli catastali del Comune di Silius relativamente alle categorie catastali D/7 e D/8, non rilevando nessuna potenziale trascrizione del diritto di proprietà.

Purtroppo non essendo stato possibile rintracciare sufficienti ed attendibili contratti di compravendita si ritiene opportuno procedere con il metodo del **Costo di Ricostruzione Deprezzato** propriamente detto "*Reproduction Cost*" stimando ai prezzi correnti un esatto duplicato tipologico del comparto immobiliare oggetto di stima ottenuto impiegando gli stessi materiali, le stesse tecnologie, gli stessi standard costruttivi lo stesso schema esecutivo a cui andranno detratti i deprezzamenti inerenti la vetustà del



fabbricato e sommato il valore del terreno edificabile.

Entrando nel dettaglio

$$\mathbf{CRD} = \mathbf{V}_t + \mathbf{V}_f - \mathbf{Dep}$$

CRD = costo di ricostruzione deprezzato

V_t = valore del terreno

V_f = valore del costruito a nuovo

Dep = deprezzamenti per obsolescenza e degrado funzionale

1) Determinazione del costo a nuovo

Sulla base delle informazioni reperite nel mercato, sulla scorta dei costi standardizzati per tipologia edilizia, attendibili e univocamente riconosciuti come rappresentativi, quali ad esempio quelli dei Prezzari della DEI (Tipografia del Genio Civile di Roma), in base alla tipologia, ai materiali, agli standard costruttivi, alle incidenze percentuali delle parti costituenti i fabbricati (strutture, edilizia, impianti elettrici, altri impianti) del tutto simili al nostro compendio immobiliare, si ritiene di adottare come prezzo di costruzione a nuovo per le diverse tipologie di fabbricati, il seguente valore:

Fabbricato A (attività gommista)¹⁴ - 330,00 €/mc;

Il suddetto costo parametrico apprezza e tiene in debita considerazione il corredo impiantistico dell'immobile in esame, per lo svolgimento dell'attività di gommista.

Pertanto si ottiene il seguente costo di costruzione:

Fabbricato A (attività gommista) - 350,00 €/mc x 360,88 mc =	Euro 126.308,00;
Totale Costo di ricostruzione a nuovo	Euro 126.308,00

A questo vanno aggiunti gli ulteriori costi relativi all'utile promotore (15% del costo di costruzione) e le spese tecniche (stimabili a percentuale sul valore delle opere) per complessivi¹⁵:

Utile promotore – 15% di 126.308,00 Euro =	Euro 18.946,20
Spese tecniche – 10% di 126.308,00 Euro =	Euro 12.630,80

Si ottiene così un valore del costo di costruzione a nuovo (V_f) pari alla somma dei suddetti termini, per complessivi Euro 157.885,00 ed in c.t. 158.000,00

¹⁴ Immobile adibito all'equilibratura, convergenza e ricambio gomme.

¹⁵ Trascurando in prima istanza gli oneri concessori per urbanizzazioni primarie e secondarie.



Euro

V_f = Euro 158.000,00

2) Stima del deprezzamento

L'ammortamento è il concetto alla base della misura del deprezzamento.

Il deprezzamento è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene; l'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito dallo stesso bene nel tempo di vita utile e/o economica.

L'ammortamento ha, in genere, tre finalità:

- la distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene;
- la ricostituzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione;
- la stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.

Nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica, la funzione valore-tempo.

Per i manufatti edili e per altre opere costruttivamente semplici, la funzione valore-tempo è assimilata ad una retta decrescente, interpolata idealmente nella funzione teorica



Il deprezzamento lineare sottintende quote annuali costanti Q , calcolate dividendo il costo a nuovo, diminuito del ricavo dell'eventuale eliminazione, per il numero degli anni



$$Q = \frac{C - E}{n}$$

Per un valore residuo nullo o trascurabile ($E=0$), la formula si semplifica nel modo seguente

$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Considerando l'età del complesso edilizio, ventennale (dichiarazione di fine lavori del 2003), è possibile stimare il deprezzamento con la formula lineare per immobili produttivi di questa tipologia.

Valutando una ripartizione del costruito secondo una classica formula 70%-15%-15% (costruzione - finiture - impianti), dunque si ha per il fabbricato A:

DEPREZZAMENTO LINEARE							
deprezzamento lineare	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà		
	deterioramento fisico	costruzione		65%	50	20	€ 41.080,00
		finiture		10%	30	20	€ 10.533,33
		impianti		25%	20	20	€ 39.500,00
	obsolescenza funz.	interventi di contenimento energetico					€ 5.000,00
SOMMA DEPREZZAMENTO						€ 96.113,33	

3) Determinazione del valore del terreno V_t

Il valore dell'area è direttamente proporzionale alla volumetria in essa insediabile, in questo caso nel lotto insiste un fabbricato del quale l'immobile oggetto di stima forma un quotaparte del volume complessivo. Il valore dell'area, per questa tipologia di immobili, incide per un 30% del valore di mercato della volumetria insediabile, e per un 16-18% del costo di costruzione a metro quadro. In questo caso, essendo il valore di mercato la nostra variabile di ricerca, che s'intende ricavare proprio in ragione del costo di costruzione a nuovo dell'immobile, si ritiene di valutare il valore dell'area proprio in funzione del costo di costruzione, naturalmente percentualmente rispetto al volume complessivo insediabile nel lotto. In questo caso poiché l'intervento edificatorio (671,48 mc) ha di fatto saturato la volumetria complessiva insediabile (693,27



mc), si può approssimare nel modo seguente:

$$V_t = 0,18 \times V_f = 0,18 \times \text{Euro } 158.000,00 = \mathbf{28.440,00 \text{ Euro}}$$

E' possibile dunque stimare il costo di ricostruzione deprezzato, pari a:

$$\mathbf{CRD = V_t + V_f - Dep_A}$$

$$V_t = \text{Euro } 28.440,00$$

$$V_f = \text{Euro } 158.000,00$$

$$Dep_A = \text{Euro } 96.113,33$$

$$\mathbf{CRD = \text{Euro } 90.326,67 \text{ ed in c.t. } 90.000,00 \text{ Euro}}$$

Pertanto il più probabile valore di mercato attuale del compendio immobiliare, è pari a **90.000,00 Euro** (Euro Novantamila/00).

12. Conclusioni

A conclusione della presente stima dichiaro che l'unità immobiliare in esame sita nel Comune di Silius in Via Parrocchia 64 (distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 26 – Mappale 1191), ha il seguente valore di mercato:

Euro 90.000,00

Per la stima eseguita, la valutazione è stata effettuata tenendo conto delle seguenti ipotesi basilari:

- o la libertà da ogni vincolo e servitù (apparenti e non apparenti) non menzionate nella presente relazione;
- o la agibilità del complesso in ogni sua parte;

Ritenendo di avere espletato l'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione della quale fanno parte integrante gli allegati composti dagli elaborati grafici rappresentanti il progetto degli immobili in esame, dalla documentazione fotografica, e da documenti amministrativi.

Io sottoscritto resto a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Cagliari, 19 Marzo 2022

Il C.T.U.



Allegati

Allegato 1 – Documentazione fotografica – Foto NN.1- 16.

Allegato 2 – Affidamento incarico del 7 Ottobre 2021.

Allegato 3 – Ispezione ipotecaria n° T468780 del 16/03/2022.

Allegato 4 – Visura storica Catasto Fabbricati, Comune di Silius, Foglio 26, Mapp.le 1191.

Allegato 5 – Planimetria catastale, Catasto Fabbricati, Comune di Silius, Foglio 26, Mapp.le 1191.

Allegato 6 – Stralcio del PUC con individuazione immobile.

Allegato 7 - Concessione Edilizia in variante n°17 del 2003.

Allegato 8 – Tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia in variante n°17 del 2003.

Allegato 9 – Stralcio del PPR con individuazione immobile.

Allegato 10 – Stralcio PAI con individuazione immobile.

Allegato 11 – Verbale delle operazioni peritali di sopralluogo del 15.03.2022.



ALLEGATO 1
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
FOTO NN. 1- 16





Fotografia 1: Vista dell'immobile dalla via Parrocchia.



Fotografia 2: Altra vista dell'immobile dalla via Parrocchia





Fotografia 3: Vista dell'ambiente officina esistente



Fotografia 4: Altra vista dell'ambiente officina esistente





Fotografia 5: Vista panoramica dell'ambiente officina esistente

Dott. Ing. Marco De Martini
Via Salvatore Rosa, 49 - 09131 Cagliari
Tel./cell. 3318542630 - pec: marco.demartini2@ingpec.eu



Fotografia 6: Locale servizi igienici





Fotografia 7: Vista locale sostituzione gomme equilibratura convergenza.



Fotografia 8: Vista locale sostituzione gomme equilibratura convergenza





Fotografia 9: Vista zona deposito provvisorio gomme



Fotografia 10: Vista rampa carrabile di accesso dalla via Parrocchia





Fotografia 11: Vista ambiente accettazione, su soppalco metallico





Fotografia 12: Vista locale su soppalco, zona accettazione.



Fotografia 13: Altra vista locale su soppalco, zona accettazione





Fotografia 14: Locale ripostiglio





Fotografia 15: Particolare impianto elettrico



Fotografia 16: Inquadramento dell'immobile in via Parrocchia 64, su aerofoto



Tribunale Civile di Cagliari

* * * *

Fallimento [REDACTED] n. 97/2020

LETTERA DI CONFERIMENTO DI INCARICO ESPERTO ESTIMATORE

L'anno 2021 addì 7 del mese di ottobre in Cagliari, il Curatore del fallimento in intestazione Rag. Pierpaolo Calamida

premesse

- Che, dalle verifiche effettuate in relazione al patrimonio immobiliare, la società fallita è emerso essere proprietaria di un immobile in Silius, censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 26, particella 1191, categoria D/7, rendita Euro 990,00, indirizzo Via Parrocchia n. 64, piano S1

Tutto ciò premesso, vista l'autorizzazione del GD in data 28/07/2021, il sottoscritto conferisce al Consulente Tecnico d'Ufficio Ing. Marco De Martini, con studio in Cagliari via Salvato Rosa n. 49, Cod. Fisc.DMRMRC72H08H118B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari al n. 4175 sezione A, l'incarico di predisporre una relazione di stima del patrimonio immobiliare di proprietà della società fallita.

In particolare dalla relazione di stima dovranno risultare:

- (i) le informazioni di cui all'art. 173-bis disp. att. C.p.c;
- (ii) la determinazione del valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e la destinazione dello stesso



Si autorizza sin d'ora il Consulente Tecnico ad effettuare tutti gli accessi necessari per l'espletamento dell'incarico presso gli uffici competenti.


Il Consulente Tecnico dichiara di: *"voler adempiere bene e fedelmente all'incarico conferitomi al solo scopo di far conoscere la verità"*

Il Consulente dichiara di accettare l'incarico, chiede quale termine per il deposito dell'elaborato giorni 120.

Cagliari, 07/10/2021

Il Curatore

Rag. Pierpaolo Calamida



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Marco De Martini



Ispezione telematica

Ispezione n. T468780 del 16/03/2022

per immobile

Motivazione CTU

Richiedente DMRMRC per conto di
DMRMRC72H08H118B**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di SILIUS (CA)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 26 - Particella 1191

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 15/01/1991 al 16/03/2022

Elenco immobili

Comune di SILIUS (CA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0026 Particella 01191 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalita

1. ISCRIZIONE del 16/03/2004 - Registro Particolare 1451 Registro Generale 9967
Pubblico ufficiale LUCIANO ALBERTO Repertorio 31932 del 15/03/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6187 del 2002
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 845 del 17/03/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/09/2013.
Cancellazione totale eseguita in data 18/03/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
2. ISCRIZIONE del 22/12/2009 - Registro Particolare 7921 Registro Generale 41673
Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS.- CAGLIARI Repertorio 1432/2009 del 10/12/2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1222 del 15/05/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 09/11/2011 - Registro Particolare 23739 Registro Generale 33203
Pubblico ufficiale GIUA MARASSI VITTORIO Repertorio 134220/33929 del 04/11/2011



Direzione Provinciale di CAGLIARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 16/03/2022 Ora 20:11:49
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T468780 del 16/03/2022

per immobile

Motivazione CTU

Richiedente DMRMRC per conto di

DMRMRC72H08H118B

ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

Motivazione CTU n. T1 468780 del 16/03/2022
Inizio ispezione 16/03/2022 20:10:59
Richiedente DMRMRC per conto di DMRMRC72H08H118B Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 9967
Registro particolare n. 1451 Presentazione n. 270 del 16/03/2004

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 15/03/2004 Numero di repertorio 31932
Notaio LUCIANO ALBERTO Codice fiscale LCN LRT 51B10 G482 E
Sede SENORBI' (CA)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 175 CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Capitale € 34.680,00 Tasso interesse annuo 5.15% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 69.360,00
Presenza di condizione risolutiva - Durata 12 anni

Altri dati

Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 6187 del 21/12/2002
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune I735 - SILIUS (CA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 26 Particella 1191 Subalterno -
Natura D3 - TEATRI, CINEMATOGRAFI, Consistenza -
Indirizzo VIA PARROCCHIA N. civico 64
Piano S1



Ispezione telematica

Motivazione CTU

n. T1 468780 del 16/03/2022

Inizio ispezione 16/03/2022 20:10:59

Richiedente DMRMRC per conto di
DMRMRC72H08H118B

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 9967

Registro particolare n. 1451

Presentazione n. 270 del 16/03/2004

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

Sede CAGLIARI (CA)

Codice fiscale 01564560900 Domicilio ipotecario eletto QUARTU SANT ELENA
VIA MARCONI N 203

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni*Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)*

LA PRESENTE ISCRIZIONE E' IN RETTIFICA DI QUELLA PUBBLICATA IN DATA 21.12.2002 ART. 6187. CON L'ATTO CHE SI PUBBLICA L'IPOTECA VIENE CONCESSA SULL'IMMOBILE DESCRITTO AL QUADRO B, CONSISTENTE IN UNA PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE SITO IN COMUNE DI SILIUS, NELLA VIA PARROCCHIA N. 64, COMPOSTA DI LOCALE ACCETTAZIONE, DUE LOCALI RICAMBIO GOMME, LOCALE DEPOSITO GOMME, LOCALE RIPOSTIGLIO, RAMPA DI ACCESSO, BAGNO, ANTIBAGNO E SPOGLIATOIO, CONFINANTE CON VIA PARROCCHIA, [REDACTED] E RISULTANTE DALLA FUSIONE DEL BENE GIA' CONCESSO IN IPOTECA CON UN LOCALE ARTIGIANO GIA' DISTINTO NEL N.C.E.U. AL FOGLIO 26 CON IL MAPPALE 83 SUB. 8. IL BANCO HA EROGATO ALL'IMPRESA, CHE HA ACCETTATO E NE HA RILASCIATO AMPIA QUIETANZA A SALDO, LA SOMMA DI EURO 11.323,50 A SALDO DEL FINANZIAMENTO ACCORDATO. L'OPERAZIONE RESTA REGOLATA AL TASSO NOMINALE DEL 5,15% IN RAGIONE D'ANNO. LE PARTI HANNO CONVENUTO: - CHE IN DATA 28 LUGLIO 2004 L'IMPRESA DOVRA' PAGARE LA PRIMA RATA DI PREAMMORTAMENTO DI EURO 846,37 (OTTOCENTOQUARANTASEI EURO E TRENTASETTE CENTESIMI) E, SUCCESSIVAMENTE, CON SCADENZA AL 28 GENNAIO 2005 N. 1 (UNA) RATA DI EURO 893,01 (OTTOCENTONOVANTATRE EURO ED UN CENTESIMO); - CHE IL PERIODO DI AMMORTAMENTO DECORRERA' DAL 29 GENNAIO 2005 AL 28 GENNAIO 2015 CON RIMBORSO DEL COMPLESSIVO DEBITO IN N. 20 (VENTI) RATE SEMESTRALI, LA PRIMA DELLE QUALI SCADRA' IN DATA 28 LUGLIO 2005 E LE ALTRE DI SEMESTRE IN SEMESTRE SINO ALLA TOTALE ESTINZIONE. PER EFFETTO DI QUANTO CONVENUTO IN VIA DEFINITIVA CIASCUNA DELLE SEMESTRALITA' DI AMMORTAMENTO, COMPRESIVA DI CAPITALE ED INTERESSI AL TASSO DI CUI SOPRA, E' STATA DETERMINATA E QUINDI ACCETTATA IN EURO 2.240,42



Ispezione telematica

Motivazione CTU

n. T1 468780 del 16/03/2022

Inizio ispezione 16/03/2022 20:10:59

Richiedente DMRMRC per conto di
DMRMRC72H08H118B

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione*Registro generale n.* 9967*Registro particolare n.* 1451*Presentazione n. 270 del 16/03/2004*

(DUEMILADUECENTOQUARANTA EURO E QUARANTADUE CENTESIMI) COME RISULTA DAL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO ALL'ATTO CHE SI PUBBLICA. A CONFERMA DI QUANTO STABILITO DALL'ART. 7 DEL CONTRATTO CONDIZIONATO, LA MISURA DEL TASSO DI MORA PER IL PERIODO DI AMMORTAMENTO E' PARI AL 6,35% (SEI VIRGOLA TRENTACINQUE PER CENTO) ANNUO. LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO COME SEGUE: IL BANCO IN QUARTU SANT'ELENA, VIA MARCONI N. 204; L'IMPRESA IN SILIUS, VIA PARROCCHIA N. 64.



Ispezione telematica

Motivazione CTU

n. T1 468780 del 16/03/2022

Inizio ispezione 16/03/2022 20:10:59

Richiedente DMRMRC per conto di
DMRMRC72H08H118B

Tassa versata € 3,60

~~**Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive**~~~~*Relative alla formalità:* Nota di iscrizione Numero di registro particolare 1451 del 16/03/2004~~**Annotazioni***Non sono presenti annotazioni***Comunicazioni***Comunicazione n. 845 del 17/03/2014 di estinzione totale dell'obbligazione
avvenuta in data 03/09/2013.**Cancellazione totale eseguita in data 18/03/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL
7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)***Rettifiche***Non sono presenti rettifiche***Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)***Non sono presenti formalità successive*

Ispezione telematica

Motivazione CTU n. T1 468780 del 16/03/2022
Inizio ispezione 16/03/2022 20:10:59
Richiedente DMRMRC per conto di DMRMRC72H08H118B Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 41673
Registro particolare n. 7921 Presentazione n. 181 del 22/12/2009

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO
Data 10/12/2009 Numero di repertorio 1432/2009
Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE Codice fiscale 016 672 70928
RISCOS.- CAGLIARI
Sede SASSARI (SS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE
Derivante da 0300 IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Capitale € 37.385,64 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 74.771,28

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B
Richiedente EQUITALIA SARDEGNA SPA
Indirizzo VIALE BONARIA, 33 - 09125 CAGLIARI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune I735 - SILIUS (CA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 26 Particella 1191 Subalterno -
Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI Consistenza -
PER ESIGENZE INDUSTRIALI
Indirizzo VIA PARROCCHIA N. civico -
Immobile n. 2
Comune G383 - SAN NICOLO' GERREI (CA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 8 Particella 1731 Subalterno -
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO



Ispezione telematica

Motivazione CTU

n. T1 468780 del 16/03/2022

Inizio ispezione 16/03/2022 20:10:59

Richiedente DMRMRC per conto di
DMRMRC72H08H118B

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 41673

Registro particolare n. 7921

Presentazione n. 181 del 22/12/2009

Indirizzo CIVILE
VIA GIUSEPPE MAZZINI Consistenza 6,5 vani N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale EQUITALIA SARDEGNA SPA

Sede SASSARI (SS)

Codice fiscale 01667270928

Domicilio ipotecario eletto

EQUITALIA SARD. SPA -
VIALE BONARIA 33 -
CAGLIARI

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED]

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

B) SONO ESCLUSI DAL PRESENTE ATTO PREGIUDIZIEVOLE TUTTI GLI IMMOBILI VENDUTI CON GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI TRASCRITTI ANTECEDENTEMENTE LATRASCRIZIONE/ISCRIZIONE DEL PRESENTE.



Ispezione telematica

Motivazione CTU

n. T1 468780 del 16/03/2022

Inizio ispezione 16/03/2022 20:10:59

Richiedente DMRMRC per conto di
DMRMRC72H08H118B

Tassa versata € 3,60

~~Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive~~

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 7921 del 22/12/2009

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 15/05/2020 Servizio di P.I. di CAGLIARI
Registro particolare n. 1222 Registro generale n. 10486
Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive



Ispezione telematica

Motivazione CTU	n. T1 468780 del 16/03/2022
	Inizio ispezione 16/03/2022 20:10:59
Richiedente DMRMRC per conto di DMRMRC72H08H118B	Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n.	33203		
Registro particolare n.	23739	Presentazione n. 122	del 09/11/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO		
Data	04/11/2011	Numero di repertorio	134220/33929
Notaio	GIUA MARASSI VITTORIO	Codice fiscale	GMR VTR 50D23 B354 I
Sede	CAGLIARI (CA)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	115 CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Voltura catastale automatica	SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	2
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1				
Comune	I735 - SILIUS (CA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	26	Particella	1191
Natura	D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI	Consistenza	-	Subalterno	-
Indirizzo	VIA PARROCCHIA			N. civico	64
Piano	S1				



Ispezione telematica

Motivazione CTU

n. T1 468780 del 16/03/2022

Inizio ispezione 16/03/2022 20:10:59

Richiedente DMRMRC per conto di
DMRMRC72H08H118B

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 33203

Registro particolare n. 23739

Presentazione n. 122 del 09/11/2011

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ALTRA QUALIFICA
Denominazione o ragione sociale [REDACTED] S.R.L.
Sede SILIUS (CA)

[REDACTED] n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di ALTRA QUALIFICA
Cognome [REDACTED]

[REDACTED] n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE, E' STATO DELIBERATO L'AUMENTO DEL CAPITALE SOCIALE DELLA SOCIETA' "[REDACTED] S.R.L." DA EURO 10.000,00 AD EURO 40.000,00. IN PARTICOLARE, IL PRESIDENTE DELL'ASSEMBLEA HA SOTTOLINEATO L'INTERESSE DELLA SOCIETA' A CONSENTIRE CHE DETTO AUMENTO SIA REALIZZATO IN PARTE MEDIANTE NUOVI CONFERIMENTI IN DENARO ED IN PARTE MEDIANTE CONFERIMENTO, DA PARTE DEL SIGNOR [REDACTED]

[REDACTED] L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' DI GOMMISTA, CORRENTE IN SILIUS, VIA PARROCCHIA N. 64, I SIGNORI [REDACTED]

[REDACTED] AI SENSI DELL'ARTICOLO 178 C.C.), A LIBERAZIONE DEL DELIBERATO AUMENTO DEL CAPITALE SOCIALE, HANNO QUINDI CONFERITO NELLA SOCIETA' "[REDACTED] S.R.L.", CHE HA ACCETTATO, IL RAMO D'AZIENDA IN OGGETTO, CHE DEVE INTENDERSI COMPRENSIVO DI TUTTI GLI ELEMENTI CHE LA COSTITUISCONO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE AZIENDALE, DI CUI AL QUADRO B) DELLA PRESENTE NOTA ED INFRA MEGLIO DESCRITTO, CHE, AI SENSI



Ispezione telematica

Motivazione CTU

n. T1 468780 del 16/03/2022

Inizio ispezione 16/03/2022 20:10:59

Richiedente DMRMRC per conto di
DMRMRC72H08H118B

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 33203

Registro particolare n. 23739

Presentazione n. 122 del 09/11/2011

DELL'ARTICOLO 178 C.C., E' CADUTO IN COMUNIONE, PER INTERVENUTO SCIoglimento DELLA STESSA. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: IN COMUNE DI SILIUS, CON ACCESSO DALLA VIA PARROCCHIA N. 64: - LOCALE AD USO ARTIGIANALE SITO AL PIANO SEMINTERRATO, DELLA SUPERFICIE DI 240 (DUECENTOQUARANTA) METRI QUADRATI CIRCA, OLTRE TRATTO DI AREA CORTILIZIA DI PERTINENZA ESCLUSIVA; CONFINANTE CON VIA PARROCCHIA [REDACTED]. DETTO IMMOBILE E' CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SILIUS AL FOGLIO 26, MAPPALE 1191, VIA PARROCCHIA N. 64, PIANO S1, CATEGORIA D/7, RENDITA EURO 990,00 (DERIVATO DALLA SOPPRESSIONE DEGLI IMMOBILI GIA' CENSITI CON IL MAPPALE 83, SUBALTERNI 6 E 8).

Informazioni per la voltura catastale**Volture mancanti**

Immobile di riferimento: 1.1

SI EVIDENZIA CHE L'INTESTATARIO DELL'IMMOBILE DI RIFERIMENTO, L [REDACTED], E' INTERVENUTO ALL'ATTO CHE SI VOLTURA IN QUALITA' DI TITOLARE DELL'OMONIMA IMPRESA INDIVIDUALE, CORRENTE [REDACTED] E CHE L'IMMOBILE MEDESIMO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 178 C.C., E' CADUTO IN COMUNIONE, PER INTERVENUTO SCIoglimento DELLA STESSA.



Visura storica per immobile

Data: 08/10/2021 - Ora: 16.44.17 Segue

Visura n.: T286032 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/10/2021

Dati della richiesta	Comune di SILIUS (Codice: I735)
Catasto Fabbricati	Provincia di CAGLIARI
	Foglio: 26 Particella: 1191

INTESTATO

1	██████████ S.R.L. con sede in SILIUS	██████████	(1) Proprieta` per 1/1
---	--------------------------------------	------------	------------------------

Unità immobiliare dal 18/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		26	1191				D/7				Euro 990,00	VARIAZIONE del 18/08/2004 protocollo n. CA0270757 in atti dal 18/08/2004 CONFERMA DELLA RENDITA (n. 13560.1/2004)	
Indirizzo		VIA PARROCCHIA n. 64 piano: S1;											
Notifica		CA0274828/2004					Partita		-		Mod.58		-
Annotazioni		rettifica della categoria attribuita con docfa n. 373645 del 09/09/03.											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I735 - Sezione - Foglio 26 - Particella 1191

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	1191				D/3				Euro 990,00	VARIAZIONE del 09/09/2003 protocollo n. 373645 in atti dal 09/09/2003 AMPLIAMENTO- MAGAZZINO- LOCALE ARTIGIANALE (n. 12648.1/2003)
Indirizzo		, VIA PARROCCHIA n. 64 piano: S1;										
Annotazioni		classamento proposto (D.M. 701/94)										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/10/2021

Situazione degli intestati dal 04/11/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ S.R.L. con sede in SILIUS	██████████	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/11/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/11/2011 Repertorio n.: 134220 Rogante: GIUA MARASSI VITTORIO Sede: CAGLIARI Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 23739.1/2011)			

Situazione degli intestati dal 09/09/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██	██████████	(1) Proprieta` per 1/1 comunione de residuo fino al 04/11/2011
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 09/09/2003 protocollo n. 373645 in atti dal 09/09/2003 Registrazione: AMPLIAMENTO-MAGAZZINO-LOCALE ARTIGIANALE (n. 12648.1/2003)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 26 particella 83 subalterno 6
- foglio 26 particella 83 subalterno 8

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cagliari**

Dichiarazione protocollo n. 000373645 del 09/09/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Silius

Via Parrocchia

civ. 64

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 26

Particella: 1191

Subalterno:

Compilata da:

Erriu Efisio

Iscritto all'albo:

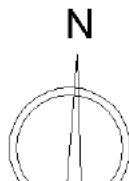
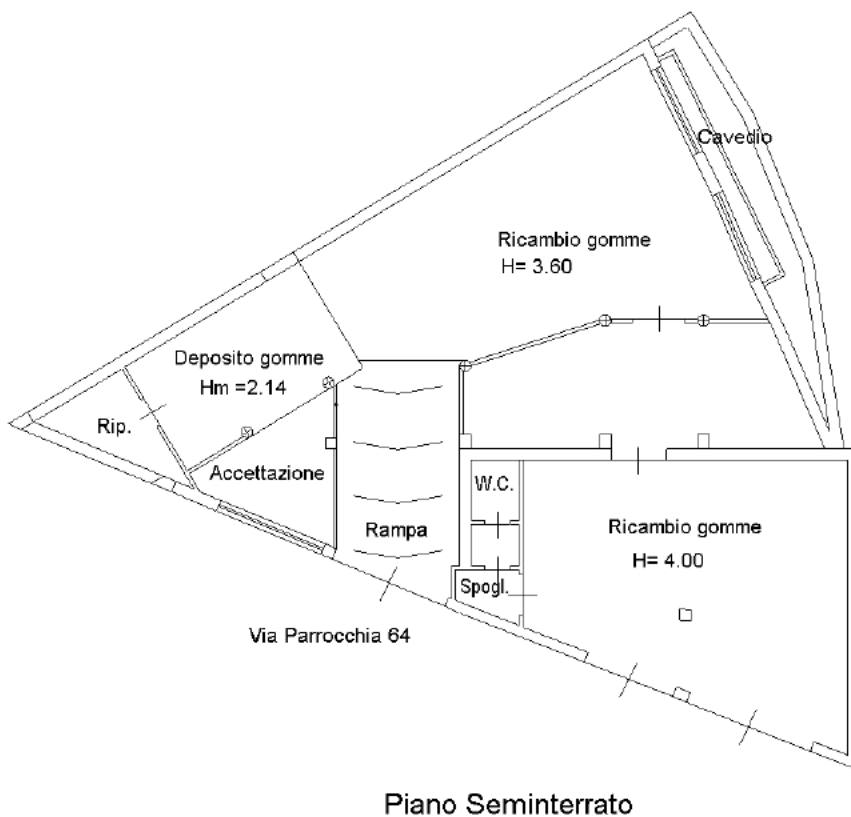
Geometri

Prov. Cagliari

N. 1772

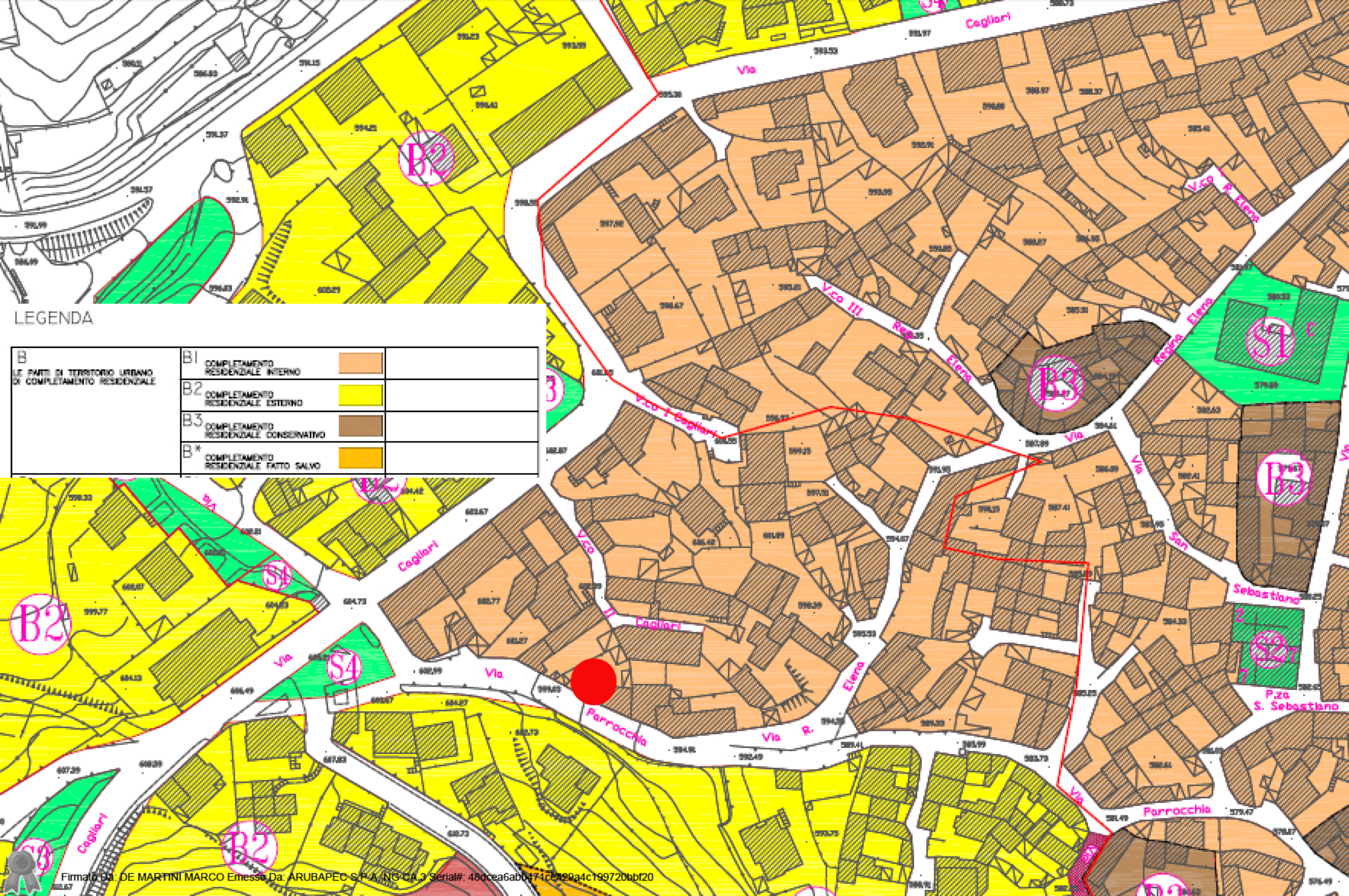
Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti





LEGGENDA

B LE PARTI DI TERRITORIO URBANO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	B1	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE INTERNO	
	B2	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ESTERNO	
	B3	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CONSERVATIVO	
	B*	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE FATTO SALVO	



**COMUNE DI SILIUS
PROVINCIA DI CAGLIARI**



PROT. 3780 DEL 27.10.2003

**CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILIZI NR. 17/2003.
PRATICA EDILIZIA NR. 39/2003**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- IN VIRTU' del Decreto n. 03 del 20.03.2003 con il quale si attribuiscono le funzioni di Responsabile del Servizio dell'Area Tecnica al Vice-Sindaco Giuseppe Erriu;
- VISTA la delibera della G.C. nr. 044 del 18.07.2002;
- VISTO il provvedimento in data 22.07.2002 con il quale il Geom. Marco Olla è stato nominato Responsabile del Procedimento connesso all'emanazione di provvedimenti amministrativi e tecnici;
- VISTA la Legge 15.05.1997 nr. 127 ed in particolare l'art. 6;

[REDACTED]

concessione per l'Ampliamento di un locale adibito alla equilibratura, convergenza e ricambio gomme autoveicoli - Variante, su fabbricato ricadente sul terreno sito in Via Parrocchia, distinto in catasto al Foglio 26 Mapp.le 83 (parte) e ricadente nella zona B1 del vigente Piano Urbanistico Comunale;

- VISTO il proprio parere espresso in data 16.10.2003;
- VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 09.10.2003;
- VISTE le disposizioni vigenti in materia, le particolari norme contenute nei Regolamenti locali e negli strumenti urbanistici in vigore in questo Comune nonché la Legge 17.08.1942 nr. 1150 e successive modificazioni e integrazioni e il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- Visto il progetto, costituito da n° 03 allegati, redatto dal Geom. Erriu Efiso, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cagliari al n° 1772;
- VISTA la ricevuta di CCP nr. 021 del 17.10.2003 comprovante il versamento di €. 30,99 per i diritti di cui al D.L. 289/92;
- PRESO ATTO che il richiedente ha dimostrato e dichiarato di essere proprietario o di avere titolo a richiedere la concessione all'esecuzione dei lavori;

CONCEDE

[REDACTED]

sopra identificato, la facoltà di poter eseguire i lavori di **AMPLIAMENTO DI UN LOCALE ADIBITO ALLA EQUILIBRATURA, CONVERGENZA E RICAMBIO GOMME**

AUTOVEICOLI - VARIANTE, in conformità del progetto e degli altri documenti, esibiti a questa Amministrazione osservando le vigenti disposizioni di legge e le speciali norme contenute nei Regolamenti locali e negli strumenti urbanistici in vigore in questo Comune, secondo le migliori regole d'arte, affinché la costruzione riesca solida, igienica e decorosa, atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati, quanto per i sistemi di costruzione adottati.

Nell'esecuzione dei lavori di che trattasi, si dovrà avere speciale riguardo a che:

- 1) I diritti dei terzi devono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori, esonerando il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità verso i proprietari contigui e verso altre persone dei quali sono salvi e rispettati ogni eventuale diritto od azione in sede amministrativa;
- 2) Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono adottarsi tutte le cautele atte ad evitare danni alle persone o alle cose ed alla circolazione, evitando quanto più possibile gli incomodi che i terzi possono risentire dalla esecuzione delle opere;
- 3) Siano circoscritti e chiusi con assiti o altri ripari i luoghi destinati alle lavorazioni, inibendovi l'accesso alle persone estranee al lavoro;
- 4) Siano richieste le autorizzazioni alle competenti autorità per le necessarie occupazioni del suolo pubblico o gravato da servitù di pubblico passaggio e che non siano in qualsiasi modo compromesse le preesistenti occupazioni del sottosuolo e soprasuolo concesse dalle stesse autorità;
Le aree occupate in dipendenza dei lavori suindicati devono essere rimesse in pristino non appena gli stessi lavori saranno ultimati, o anche prima nel caso che la costruzione venga abbandonata o sospesa oltre il tempo stabilito dall'autorità e dai Regolamenti Comunali;
- 5) Sia usata ogni cautela per non danneggiare le opere esistenti nel suolo, soprassuolo o sottosuolo, di pertinenza della Pubblica Amministrazione o di privati concessionari;
- 6) Siano imbiancati gli assiti previsti al precedente punto 3 ed ogni altro riparo per tutta la loro altezza, munendo gli angoli di una lanterna rossa da mantenersi accesa dal tramonto all'alba, secondo l'orario dell'illuminazione delle vie e piazze pubbliche. Tale lanterna rossa dovrà essere collocata in modo da rendere facilmente visibile il recinto ed il riparo su cui è collocata;
- 7) Siano richieste al Comune le visite degli organi di controllo della costruzione nelle diverse fasi in cui essere saranno realizzate, in modo da rendere detto controllo reale ed effettivo, sia ai fini igienici, sia ai fini tecnici ed edilizi;
- 8) Oneri concessori già assolti con C.E. 11/2001 del 02.11.2001;
- 9) I lavori siano iniziati **non oltre il 27.10.2004** ed ultimati non oltre il terzo anno dal giorno di comunicazione inizio lavori, termine entro il quale dovrà essere dichiarata abitabile o agibile, salvo proroghe da concedersi per fatti estranei alla volontà del concessionario, sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, o salvo la richiesta di una nuova concessione;
- 10) Prescrizioni particolari:

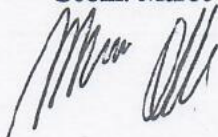
Il proprietario, il progettista, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle disposizioni contenute nel presente atto di concessione, la cui inosservanza darà luogo alle sanzioni previste nella legge urbanistica 17.08.1942 nr. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, in particolare modo quelle contenute nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Alla presente si allega in restituzione copia del progetto approvato, vistato in ciascun documento che lo compone.

Silius, li 27.10. 2003

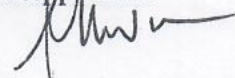
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Marco Olla



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
IL VICE SINDACO

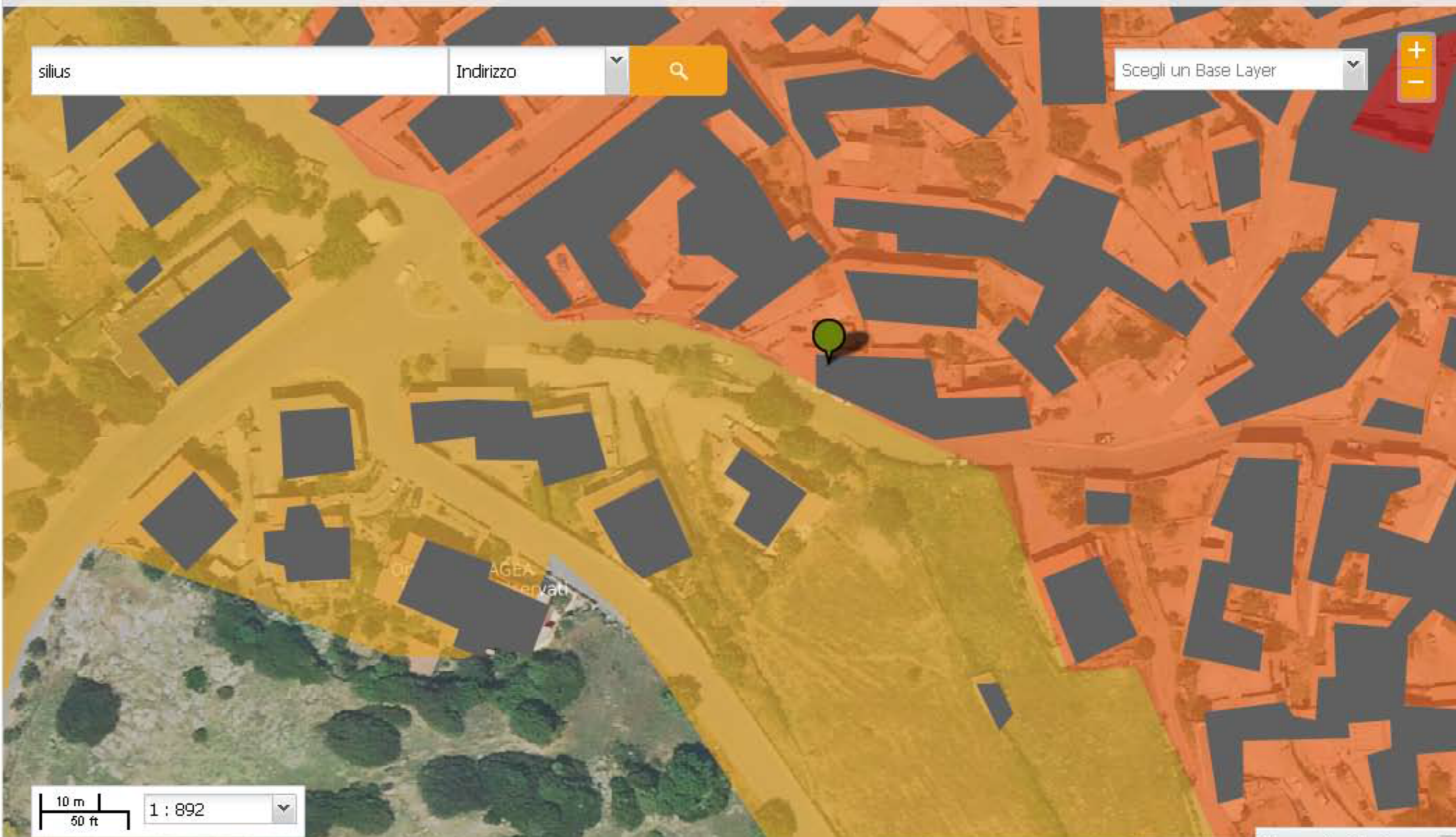
Giuseppe Erriu



- Tophet
- Torre, torre costiera
- Villaggio
- Beni paesaggistici ex art. 143 (areali)
- [AS] Aree produttive storiche
 - Aree delle saline storiche
 - Aree della bonifica
 - Aree della bonifica D.G.R. 2009-2010
 - Aree dell'organizzazione mineraria
 - Parco geominerario ambientale e storico
 - Parco geominerario Storico Ambientale DM 08.09.21
- [AI] Componenti insediativo
 - Edificato
 - Edificato urbano
 - Edificato Urbano Diffuso
 - Centri abitati
 - Centri di antica e prima formazione
 - Espansioni fino agli anni 50
 - Espansioni recenti
 - Centri di antica e prima formazione Atti 2007
 - Grandi aree industriali
 - Grandi aree industriali D.G.R. n 14/27 del 04/04
 - Grandi Aree Industriali D.G.R. n 16/24 del 28/04

silius Indirizzo

Scegli un Base Layer



10 m 50 ft 1 : 892

Tematismi Indicazioni stradali

+

Piano Assetto Idrogeologico (31-01-2018)

Rischio Idraulico Rev. 41 (Rischio Alluvioni PA)

- Ri1
- Ri2
- Ri3
- Ri4

Pericolo Idraulico Rev. 41 (Pericolo Alluvioni F)

- Hi1
- Hi2
- Hi3
- Hi4

Pericolo Geomorfologico Rev. 42 (Pericolo Fr)

- Hg0
- Hg1
- Hg2
- Hg3
- Hg4

Rischio Geomorfologico Rev. 42 (Rischio Frar)

- Rg0
- Rg1
- Rg2
- Rg3
- Rg4
- V

Art. 8 Hi V.09 (Pericolo Alluvioni Art.8)

- Hi1
- Hi2
- Hi3

Firmato Da: DE MARTINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48dcea6abb471ce429a4c199720bbf20

SardegnaMappe

Indirizzo

Scegli un Base Layer

Ortofoto © AGEA
Tutti i diritti riservati

100 m 500 ft 1 : 7142

EPSG:3003 versione mobile