

sugiometrasatta

Geometra Marco Satta

Studio: Via San Giuseppe 7 07030 MARTIS

Tel 079 566383 Mobile +393478922057

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Sassari N. 180/2020

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Giuseppina Sanna

RELAZIONE DI PERIZIA

Procedura promossa da:

[REDACTED]

Codice fiscale:

[REDACTED]

Codice fiscale:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

sugiometrasatta ISTÙDIU TÈCNICU Geometra **Marco Satta**

Carrela de Santu Zuseppe 7 Martis (Tàtari) Ufìtziu 079566383 Telefòneddu 3478922057

webmail: satta.marco@alice.it PEC marco.satta@geopec.it

TRIBUNALE DI SASSARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Satta Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 180/2022 del R.G.E.

promossa da



Codice fiscale: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 180/2022 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14



INCARICO

All'udienza del 01/11/2023, il sottoscritto Geom. Satta Marco, con studio in VIA SAN GIUSEPPE 7 - 07030 - Martis (SS), email satta.marco@alice.it, PEC marco.satta@geopec.it, Tel. 079 566383, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/11/2023 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 Florinas (SS) - Via S'Ena 4 (Coord. Geografiche: Latitudine 40.647205 Longitudine 8.665173)

DESCRIZIONE

Florinas (Fiolinas in Sardo) è un comune posto a poco meno di 20 chilometri da Sassari, in un'area prevalentemente collinare, ricca di sorgenti e corsi d'acqua; inoltre vanta notevoli testimonianze archeologiche: oltre trenta nuraghi, 10 domus de janas e una tomba dei giganti.

Il suo territorio, è noto per la presenza di giacimenti di sabbie silicee, assai pregiate.

Il centro urbano si è sviluppato intorno alla Chiesa Parrocchiale dell'Assunta, alla Chiesa del Rosario e quella di Santa Croce.

L'economia si basa sull'attività agricola, vitivinicola, e sull'allevamento, modesta è la presenza del terziario: non sono forniti servizi più qualificati, come quello bancario, ma la rete distributiva è comunque sufficiente al soddisfacimento delle esigenze primarie della popolazione, sono presenti tuttavia, numerose attività di vicinato, bar e pizzerie.

Di recente è stato realizzato un moderno campo da golf, che ospita gare anche a livello internazionale.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, è posto in posizione periferica, in un rione dotato di tutte le opere di urbanizzazione, e con buona possibilità di parcheggio.

La sua posizione è soddisfacente, considerato che affaccia su due strade abbastanza comode.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Non è stato necessario procedere con l'accesso forzoso, grazie alla partecipazione dell'esecutato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Florinas (SS) - Via S'Ena 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione in atti è completa, tranne quella catastale, acquisita dallo scrivente.



TITOLARITÀ

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

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

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

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

CONFINI

Confini:

a nord, con il Mappale 996 del Foglio 12;
a est, con il Mappale 987 del Foglio 12;
a sud con Via S'Ena;
a ovest con Via Sebastiano Satta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	177,00 mq	233,00 mq	1	233,00 mq	3,05 m	Terra
Cantina	24,20 mq	36,10 mq	0,20	7,22 mq	2,40 m	Interrato
Tettoia	11,00 mq	11,00 mq	0,40	4,40 mq	3,00 m	Terra
Cortile	25,00 mq	25,00 mq	0,15	4,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				249,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				249,12 mq		

4 di 14



L'unità immobiliare in esame, ha un'ampia superficie con affaccio su due strade, quindi potrebbe prestarsi ad un possibile frazionamento, tuttavia, seguendo tali ipotesi, è necessario conseguire il titolo abilitativo, quindi aggiornare gli atti catastali.

Definite tali procedure è necessario procedere alla esecuzione di opere edili per la definire gli ambienti, quindi eseguire la separazione degli impianti tecnologici: elettrico, idrico e fognario, (per questi ultimi è necessario disporre anche delle relative autorizzazioni dall'ente gestore delle acque).

Il costo dell'intervento è particolarmente rilevante, e pertanto si può affermare che tale ipotesi, al momento non è fattibile, perché antieconomico.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/05/1996		Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 993, Sub. 1 Categoria C3 Cl.U, Cons. 137 Rendita € 509,43 Piano T Graffato Graffato
Dal 25/06/1996 al 25/02/2024		Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 993 Categoria C3 Cl.U, Cons. 137 Superficie catastale 233 mq Rendita € 509,43 Piano Terra Graffato Graffato

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	993	1		C3	U	137	233 mq	509,43 €	T	Graffato

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto all'unità immobiliare è annessa una cantina, la quale ha accesso solo ed esclusivamente dal bene di che trattasi.

Detta cantina, è invece rappresentata nella planimetria dell'unità immobiliare al piano superiore (subalterno 2) da cui non ha accesso.

In considerazione di quanto sopra è necessario procedere all'aggiornamento degli atti catastali mediante redazione di pratica Docfa, il cui costo può essere definito in € 1.600,00 oltre oneri di legge dovuti al professionista.



PRECISAZIONI

Tutti i dati sulla titolarità, la provenienza ventennale e le formalità pregiudizievoli sono stati rilevati dalla certificazione notarile presente nel fascicolo del creditore precedente, e dalla ispezione ipotecaria acquisita dallo scrivente.

Tuttavia è bene evidenziare, oltre a quanto già fatto nel capitolo DATI CATASTALI: Corrispondenza Catastale, che nell'unità immobiliare di che trattasi, al momento del sopralluogo erano presenti macchinari per la lavorazione del ferro, barre, profili e tondini in metallo, in grosse quantità.

Inoltre sono state rinvenute bombole di acetilene, e soprattutto numerose bombole di gas GPL, delle quali non è stato possibile accertarne il contenuto, ma che potrebbero essere fonte di pericolo.

Si precisa a riguardo, che sia lo scrivente CTU che il rappresentante dell'IVG, hanno suggerito all'esecutato presente, di conferire i vuoti delle suddette bombole presso punti di raccolta, o consegnarle ai rivenditori.

Per quanto attiene i vecchi macchinari ivi presenti (oggi non più a norma), lo stesso esecutato ha dichiarato che entro breve tempo, avrebbe provveduto alla loro rimozione.



PATTI

Dalla lettura della relazione notarile, e della visura ipotecaria acquisita, non risultano siano stati stipulati patti e condizioni.

STATO CONSERVATIVO

Il locale si trova in pessime condizioni d'uso, oltre alla presenza di numerose attrezzature obsolete e alla presenza di materiale ferroso, come descritto al capitolo PRECISAZIONI, erano presenti, al momento del sopralluogo, copiose infiltrazioni d'acqua provenienti dall'appartamento soprastante.

La cantina, era allagata, rendendo difficile il rilievo, il cortile ricoperto da erbe infestanti, così come la tettoia, nella quale è stata notata la presenza di attrezzatura enologica, obsoleta e vetusta.

Gli intonaci delle pareti interne e le pitture sono da rifare ex novo.

Il piccolo W.C. non è al momento utilizzabile: le piastrelle irrecuperabili, gli apparecchi sanitari (ancora presenti) sono privi di rubinetteria e inutilizzabili.

L'edificio in generale, si trova anch'esso in cattive condizioni d'uso, si nota infatti, proprio sottostante la porta d'ingresso al locale in esame, lo sfondellamento delle pignatte, con i ferri di armatura delle parti in calcestruzzo a vista, i quali appaiono privi del copriferro e corrosi.

Tale situazione, così come l'infiltrazione presente nel locale "ufficio", se non ripristinata, potrebbe interessare



porzioni maggiori, con evidenti pericolo di cedimento del solaio.

PARTI COMUNI

Non risultano vi siano parti comuni, salvo quelle dell'edificio necessarie all'uso dell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura della relazione notarile, e della visura ipotecaria acquisita, non risultano siano state costituite servitù, censi, livelli, nè che vi siano usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare di che trattasi, è parte di un fabbricato a due piani fuori terra.

Presenta murature di pietra calcarea, solai in latero cemento del tipo SPA, con prignatte e travetti gettati in opera.

Le sue finiture sono del tipo civile, ma con evidenti segni di degrado, si nota infatti che le opere in cemento armato sono fortemente deteriorate, come ad esempio la porzione di balcone in aggetto su Via S'Ena, proprio in corrispondenza della porta d'ingresso al locale oggetto di perizia.

Si nota infatti lo sfondellamento delle pignatte, il ferro d'armatura della struttura è a vista, segnali questi che denotano la mancanza di opere di manutenzione, che se non ripristinate, previa ricerca della loro causa, possono provocare ulteriori gravi danni.

Il laboratorio artigianale, presenta finiture del tipo civile, con pareti intonacate e tinteggiate con pittura a tempera.

Il pavimento, fortemente compromesso, è in battuto di cemento.

I serramenti esterni sono taluni in metallo, altri in legno, questi ultimi da revisionare.

Le porte interne, a giudizio dello scrivente, sono da sostituire.

Il servizio igienico è da rifare ex novo, considerato lo stato in cui si trova.

Altrettanto dicasi per le dotazioni impiantistiche: elettrico, idrico e fognario.

Si evidenzia inoltre che nel locale uso ufficio fronte strada, erano in atto copiose infiltrazioni d'acqua, provenienti dall'appartamento soprastante.

La cantina, alla quale si accede da una ripida rampa di scale, al momento del sopralluogo era allagata, rendendo difficile il rilievo.

Il cortile interno, nella quale ricade la tettoia, è ricoperto da una fitta vegetazione di erbe infestanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Dichirazione di Successione			
Dal 26/05/1996 al 25/02/2024	CF: proprietà nato proprietà per 1/3; 3. il Proprietà per	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Sassari	30/01/2009		

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 delle entrate di Sassari aggiornate al 25/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Sassari il _____
Reg. gen. 7 _____ Reg. part. _____
Importo: _____
A favore di _____
Formalità a carico della procedura _____
Rogante: notaio dr. _____
Data: _____
N° repertorio: _____
N° raccolta: _____
Note: NB l'importi riferito all'ipoteca è scritto in Lire _____ poi convertito in euro nella presente perizia
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Sassari il _____
Reg. gen. _____ Reg. part. _____
Importo: _____

Formalità a carico della procedura
Rogante: notaio dr.
Data: 04/05/2020
N° repertorio:
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

Trascritto a Sassari
Reg. gen. 1 Reg. part.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Florinas, in Zona B, sottozona B1, regolamentate dall'art 22 delle Norme di Attuazione che si riporta:

Le zone classificate "B" di completamento sono prevalentemente destinate alla residenza. Gli usi ammessi, con riferimento alle disposizioni delle presenti norme, sono quelli dei Gruppi 1 e 2 di cui agli artt. 17, 18.

Nelle zone "B" di completamento sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione.

Per tali zone valgono i seguenti parametri e prescrizioni:

L'indice fondiario massimo (IF) : 3 mc/mq

H: m. 8.00

IC : 0.70 mq/mq.

È ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato qualora, per le particolari condizioni del terreno, risultino dislivelli che ne consentano la realizzazione.

Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della Commissione edilizia derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti.

Non vengono considerati agli effetti del calcolo della superficie lorda: scale e ballatoi di accesso, androni di ingresso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici e chiostrine;

La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a m. 8.00.

Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà non dovranno avere un'altezza superiore a m. 1.00 e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno.

A giudizio dello scrivente, considerato lo stato dei luoghi, visionata la documentazione, è difficile ipotizzare un eventuale possibilità edificatoria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Dalla documentazione acquisita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Florinas, risulta che l'intero fabbricato ha ottenuto la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 85/86 in data 02.02.1990 Prot. 1142, successivamente e precisamente in data 22.10.1990 è stata rilanciata la Concessione Edilizia n° 17/88 per, si legge nell'atto: "sistemazione accesso all'abitazione" la quale va detto non riguarda il bene oggetto della presente procedura.

Osservando il progetto in Sanatoria, non si riscontrano violazioni edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non è stato rinvenuto il certificato energetico dell'immobile, il quale viene pertanto redatto dal sottoscritto CTU.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Florinas (SS) - Via S'Ena 4
Florinas (Fiolinas in Sardo) è un comune posto a poco meno di 20 chilometri da Sassari, in un'area prevalentemente collinare, ricca di sorgenti e corsi d'acqua; inoltre vanta notevoli testimonianze archeologiche: oltre trenta nuraghi, 10 domus de janas e una tomba dei giganti. Il suo territorio, è noto per la presenza di giacimenti di sabbie silicee, assai pregiate. Il centro urbano si è sviluppato intorno alla Chiesa Parrocchiale dell'Assunta, alla Chiesa del Rosario e quella di Santa Croce. L'economia si basa sull'attività agricola, vitivinicola, e sull'allevamento, modesta è la presenza del terziario: non sono forniti servizi più qualificati, come quello bancario, ma la rete distributiva è comunque sufficiente al soddisfacimento delle esigenze primarie della popolazione, sono presenti tuttavia, numerose attività di vicinato, bar e pizzerie. Di recente è stato realizzato un moderno campo da golf, che ospita gare anche a livello internazionale. Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, è posto in posizione periferica, in un rione dotato di tutte le opere di urbanizzazione, e con buona possibilità di parcheggio. La sua posizione è soddisfacente, considerato che affaccia su due strade abbastanza comode.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 993, Sub. 1, Categoria C3, Graffato Graffato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 72.244,80

CRITERI DI STIMA

Il cespite da stimare al momento non è suscettibile di una normale redditività, essendo sfitto e in disuso, e per tali ragioni non è pensabile un tentativo di stima a capitalizzazione del reddito, sia pur lordo e presunto, perché sarebbero troppi gli elementi ipotetici di base, né sono state trovate informazioni di compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima, e tale fattore preclude l'utilizzo del criterio sintetico-comparativo.

Si tenterà quindi una stima a costo di ricostruzione deprezzato che trova applicazione proprio nel caso di immobili strumentali all'attività, proprio come quello in esame, il quale com'è noto, non ha mercato specifico.

L'estimo, sarà quindi condotto, determinando le spese che un imprenditore ordinario sosterebbe al momento della stima per riprodurre un fabbricato già esistente di pari utilità, consistenza, caratteristiche costruttive e tecnologiche, tenendo conto del deprezzamento in relazione all'obsolescenza della struttura, allo stato conservativo, allo stato di incompletezza degli impianti, e ovviamente della destinazione d'uso che potrebbe avere dell'altezza limitata. dell'altezza.

Nel caso, il più probabile valore di mercato verrà determinato sulla base del prezzo medio di costruzioni a destinazione artigianale e nello specifico a deposito, al quale verrà applicato un coefficiente di deprezzamento ottenuto applicando la formula proposta dall'UEPC (Unione Europea dei Periti Contabili economici ed europei): $D = [(A + 20)^2 / 140] - 2,86$ dove A è il rapporto percentuale tra gli anni compiuti dal manufatto e la sua presunta vita utile in modo da avere valori crescenti all'aumentare della vetustà.

A questo, verrà applicato un ulteriore fattore negativo per tener conto, così come fatto cenno nel capitolo dello stato di degrado in cui si trova l'immobile.

Il costo di costruzione medio di un locale artigianale, con annessi locali per uffici, servizi, aventi simili caratteristiche costruttive, può essere stabilito in € 900,00/mq coperto.

Il valore di cui sopra verrà quindi deprezzato considerando: in anni 50, l'età dell'intero compendio (la costruzione, si presume, risalga ai primi anni '70), e in anni 70, la vita media complessiva, ottenendo così un coefficiente di deprezzamento del 59,70%; e al risultato ottenuto, verrà applicato un ulteriore fattore negativo del 20% per tener conto dei gravami su citati, da cui si ottiene il più probabile valore al metro quadro coperto di circa € 290,00 al metro quadro coperto.

Il prezzo d'applicazione tiene conto delle spese necessarie all'aggiornamento degli atti catastali, come specificato nel capitolo Dati Catastali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Florinas (SS) - Via S'Ena 4	249,12 mq	290,00 €/mq	€ 72.244,80	100,00%	€ 72.244,80
				Valore di stima:	€ 72.244,80



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

Martis, li 04/03/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Satta Marco

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

12 di 14



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Florinas (SS) - Via S'Ena 4

Florinas (Fiolinas in Sardo) è un comune posto a poco meno di 20 chilometri da Sassari, in un'area prevalentemente collinare, ricca di sorgenti e corsi d'acqua; inoltre vanta notevoli testimonianze archeologiche: oltre trenta nuraghi, 10 domus de janas e una tomba dei giganti. Il suo territorio, è noto per la presenza di giacimenti di sabbie silicee, assai pregiate. Il centro urbano si è sviluppato intorno alla Chiesa Parrocchiale dell'Assunta, alla Chiesa del Rosario e quella di Santa Croce. L'economia si basa sull'attività agricola, vitivinicola, e sull'allevamento, modesta è la presenza del terziario: non sono forniti servizi più qualificati, come quello bancario, ma la rete distributiva è comunque sufficiente al soddisfacimento delle esigenze primarie della popolazione, sono presenti tuttavia, numerose attività di vicinato, bar e pizzerie. Di recente è stato realizzato un moderno campo da golf, che ospita gare anche a livello internazionale. Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, è posto in posizione periferica, in un rione dotato di tutte le opere di urbanizzazione, e con buona possibilità di parcheggio. La sua posizione è soddisfacente, considerato che affaccia su due strade abbastanza comode.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 993, Sub. 1, Categoria C3, Graffato Graffato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato, ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Florinas, in Zona B, sottozona B1, regolamentate dall'art 22 delle Norme di Attuazione che si riporta: Le zone classificate "B" di completamento sono prevalentemente destinate alla residenza. Gli usi ammessi, con riferimento alle disposizioni delle presenti norme, sono quelli dei Gruppi 1 e 2 di cui agli artt. 17, 18. Nelle zone "B" di completamento sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione. Per tali zone valgono i seguenti parametri e prescrizioni: L'indice fondiario massimo (IF) : 3 mc/mq H: m. 8.00 IC : 0.70 mq/mq. È ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato qualora, per le particolari condizioni del terreno, risultino dislivelli che ne consentano la realizzazione. Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della Commissione edilizia derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti. Non vengono considerati agli effetti del calcolo della superficie lorda: scale e ballatoi di accesso, androni di ingresso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici e chiostrine; La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a m. 8.00. Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà non dovranno avere un'altezza superiore a m. 1.00 e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno. A giudizio dello scrivente, considerato lo stato dei luoghi, visionata la documentazione, è difficile ipotizzare un eventuale possibilità edificatoria.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 180/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Florinas (SS) - Via S'Ena 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 993, Sub. 1, Categoria C3, Graffato Graffato	Superficie	249,12 mq
Stato conservativo:	<p>I locale si trova in pessime condizioni d'uso, oltre alla presenza di numerose attrezzature obsolete e alla presenza di materiale ferroso, come descritto al capitolo PRECISAZIONI, erano presenti, al momento del sopralluogo, copiose infiltrazioni d'acqua provenienti dall'appartamento soprastante. La cantina, era allagata, rendendo difficile il rilievo, il cortile ricoperto da erbe infestanti, così come la tettoia, nella quale è stata notata la presenza di attrezzatura enologica, obsoleta e vetusta. Gli intonaci delle pareti interne e le pitture sono da rifare ex novo. Il piccolo W.C. non è al momento utilizzabile: le piastrelle irrecuperabili, gli apparecchi sanitari (ancora presenti) sono privi di rubinetteria e inutilizzabili. L'edificio in genere, si trova anch'esso in cattive condizioni d'uso, si nota infatti, proprio sottostante la porta d'ingresso al locale in esame, lo sfondellamento delle pignatte, con i ferri di armatura delle parti in calcestruzzo a vista, i quali appaiono privi del copriferro e corrosi. Tale situazione, così come l'infiltrazione presente nel locale "ufficio", se non ripristinata, potrebbe interessare porzioni maggiori, con evidenti pericolo di cedimento del solaio.</p>		
Descrizione:	<p>Florinas (Fiorinas in Sardo) è un comune posto a poco meno di 20 chilometri da Sassari, in un'area prevalentemente collinare, ricca di sorgenti e corsi d'acqua; inoltre vanta notevoli testimonianze archeologiche: oltre trenta nuraghi, 10 domus de janas e una tomba dei giganti. Il suo territorio, è noto per la presenza di giacimenti di sabbie silicee, assai pregiate. Il centro urbano si è sviluppato intorno alla Chiesa Parrocchiale dell'Assunta, alla Chiesa del Rosario e quella di Santa Croce. L'economia si basa sull'attività agricola, vitivinicola, e sull'allevamento, modesta è la presenza del terziario: non sono forniti servizi più qualificati, come quello bancario, ma la rete distributiva è comunque sufficiente al soddisfacimento delle esigenze primarie della popolazione, sono presenti tuttavia, numerose attività di vicinato, bar e pizzerie. Di recente è stato realizzato un moderno campo da golf, che ospita gare anche a livello internazionale. Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, è posto in posizione periferica, in un rione dotato di tutte le opere di urbanizzazione, e con buona possibilità di parcheggio. La sua posizione è soddisfacente, considerato che affaccia su due strade abbastanza comode.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato		

