

# TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Solinas Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 174/2022 del R.G.E.

promossa da

**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.R.L.**

*Codice fiscale: 05828330638*

*Partita IVA: 05828330638*

*Napoli*

contro



*Ardara (SS)*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 174/2022 del R.G.E. ....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 105.000,00</b> .....	19



## INCARICO

---

All'udienza del 01/11/2023, il sottoscritto Arch. Solinas Antonella, con studio in Via Giacomo Matteotti, 45 - 07100 - Sassari (SS), email a.solinas@tin.it, PEC antonella.solinas@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2023 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 Ardara (SS) - c/o via Aldo Moro snc, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Il bene in esecuzione è un locale artigianale (categoria catastale C3) di ampia superficie ubicato nei pressi della via Aldo Moro in Ardara, un piccolo Comune nel Nord Sardegna, nella regione storico-geografica del "Logudoro", ubicato a circa 30 chilometri dal centro urbano di Sassari (percorrendo dapprima la SS131 e successivamente la SS729) e a circa 70 chilometri da quello di Olbia (percorrendo la SS729). Il bene è inserito all'interno di un fabbricato, edificato tra il 2001 (il documento "Denuncia di inizio lavori e domanda verifica picchettazione" del 12/04/2001 riporta la data di inizio lavori al 13/04/2001) ed il 2020 (il documento "Dichiarazione di agibilità" allegato alla pratica SUAPE n. 1516.236318 del 05/11/2020 riporta la data di conclusione dei lavori al 30/10/2020), disposto su quattro livelli così ripartiti: laboratori artigianali e magazzini al piano seminterrato, locali commerciali al piano terra ed abitazioni ai restanti piani. Solo i locali commerciali e le abitazioni hanno accesso antistante la Via Aldo Moro; le unità immobiliari ubicate al piano seminterrato, e di cui è parte integrante l'unità oggetto di esame, hanno accesso esclusivamente sul retro del fabbricato, ossia dall'ampio piazzale posto in posizione parallela alla via Aldo Moro ma, per la pendenza del terreno, ad una quota inferiore. È possibile raggiungere tale piazzale, ove sono ubicati gli accessi dei locali posti al piano seminterrato, percorrendo per circa 100 metri dal medesimo fabbricato la via Aldo Moro in direzione Est verso la Strada Provinciale 102. Occorrerà svoltare quindi a destra e proseguire per ulteriori 120 metri lungo la via in pendenza fino a giungere all'ampio spiazzo ove sono dislocati gli accessi delle unità immobiliari ubicate al piano seminterrato. Una seconda possibilità di giungere al medesimo piazzale è quella di percorrere la rampa in forte pendenza, posta sul lato destro del fabbricato per chi lo guarda dalla via Aldo Moro. L'unità immobiliare in esame non è identificata da alcun numero civico. Trattasi dell'ultima unità posta sul lato destro per chi giunge al piazzale procedendo con il percorso più lungo, o la prima sul lato sinistro per chi giunge al piazzale dalla ripida rampa, posta in aderenza al fabbricato. Il bene, un laboratorio artigianale, è provvisto di tre accessi carrabili, due dei quali di maggiore ampiezza rispetto al terzo, e di due aperture finestrate. Tutte le aperture sono dislocate sullo stesso fronte rivolto a Sud. Difatti, per la pendenza del lotto di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato, l'unità immobiliare in esame per due lati risulta in completa aderenza con il terrapieno, per un terzo lato confina con altra unità immobiliare avente pressoché le stesse caratteristiche e per il quarto confina con l'ampio piazzale dal quale vi si accede.

Il laboratorio artigianale è composto da un ampio vano di circa mq 250,00, scandito dalla presenza di otto pilastri portanti, individuato nell'elaborato progettuale autorizzato nel 2002 (C.E. n. 06/2002) quale "zona lavorazione" per la panificazione. Vi sono inoltre un vano ufficio (mq 11,10), uno spogliatoio (mq 6,70), un antibagno (mq 3,00), un servizio igienico (mq 3,50) ed un ulteriore ampio vano (mq 84,00), dalla forma stretta e lunga, individuato nell'elaborato progettuale autorizzato quale "deposito farina".

A detta del signor ██████████, il locale viene attualmente utilizzato quale ricovero auto e deposito di beni mobili dagli stessi soci della Ditta eseguita.

La superficie lorda dell'unità immobiliare è di circa mq 380,00; l'altezza utile di circa 3 metri.

Nella zona in cui insiste il locale artigianale sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. A



poche centinaia di metri sono dislocate le scuole primarie, una banca, un ufficio postale, una farmacia, un ristorante, un supermercato, un edificio religioso.

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

L'inizio delle operazioni peritali fu fissato per il giorno 7 dicembre 2023 alle ore 11,00. Gli avvisi del sopralluogo furono inoltrati alle parti dall'I.V.G., dopo aver concordato con la scrivente C.T.U. data ed ora. Durante il sopralluogo, oltre alla scrivente C.T.U., presenziavano in rappresentanza della Ditta eseguita i signori [REDACTED] oltre all'I.V.G. Marco Fiaschi e al geom. Marcello Sanna, quest'ultimo in qualità di collaboratore del C.T.U., con il compito di raccogliere i dati necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Ardara (SS) - c/o via Aldo Moro snc, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Agli atti del fascicolo è depositato l'Atto "Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c." a firma del Dott. Carmelo Candore, Notaio in Arcisate (VA), datato 23/11/2022, attestante le risultanze relative al bene così individuato:

"Ardara (SS)

Immobile sito in Via Aldo Moro n. SN. Il Tutto così censito al Catasto dei fabbricati di detto Comune:

Foglio 7

Particella 832 Sub 1, Via Aldo Moro n. SN, piano S1, categoria C/3, classe U, consistenza 358 mq, totale escluse aree scoperte 397 mq, rendita € 1.331,22".

## TITOLARITÀ

---

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Ardara (SS)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



## CONFINI

Il bene in esecuzione, posto al piano seminterrato del fabbricato disposto su quattro livelli, confina:

- a Nord e a Ovest con terrapieno;
- a Est con altra unità immobiliare;
- a Sud con l'ampio piazzale dal quale si accede.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	350,40 mq	380,30 mq	1	380,30 mq	2,97 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>380,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>380,30 mq</b>		

L'unità immobiliare in esame, posta presso la via Aldo Moro, non è identificata da alcun numero civico, poiché l'ingresso è posizionato nel piazzale interno parallelo alla via Aldo Moro. Trattasi dell'ultima unità posta sul lato destro per chi giunge al piazzale procedendo con il percorso più lungo, o la prima sul lato sinistro per chi giunge al piazzale dalla ripida rampa, posta in aderenza al fabbricato. Il bene, un laboratorio artigianale, è munito di tre accessi carrabili, due dei quali di maggiore ampiezza rispetto al terzo, e di due aperture finestrate. Tutte le aperture sono dislocate sullo stesso fronte rivolto a Sud. Difatti, per la pendenza del lotto di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato, l'unità immobiliare in esame per due lati risulta in totale aderenza con il terrapieno, per un terzo lato confina con altra unità immobiliare avente pressoché le stesse caratteristiche e per il quarto confina con l'ampio piazzale dal quale vi si accede.

Il laboratorio artigianale è composto da un ampio vano, scandito dalla presenza di otto pilastri portanti, di circa mq 250,00, individuato nell'elaborato progettuale autorizzato quale "zona lavorazione" per la panificazione. Vi sono inoltre un vano ufficio (mq 11,10), uno spogliatoio (mq 6,70), un antibagno (mq 3,00), un servizio igienico (mq 3,50) ed un ulteriore ampio vano (mq 84,00), dalla forma stretta e lunga, individuato negli elaborati progettuali quale "deposito farina". A detta del ██████████, dal 2013 (anno di dismissione dell'attività) il locale viene utilizzato quale ricovero auto e deposito di beni mobili dagli stessi soci della Ditta eseguita. La superficie lorda del locale artigianale è di circa mq 380,00; l'altezza utile di circa 3 metri.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/09/2002 al 22/05/2003	██████████ NU) il 25/11/1947, c.f. LTNMTT47S65G154Z##; ##DETOTTO	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 7, Part. 832, Sub. 1 Categoria C3



	ANTONIO GIUSEPPE, nato a Ardara 07/11/1946, c.f. DTTNG46S07A379C##	Cl.U, Cons. 358 mq Rendita € 1.331,22 Piano S1
Dal 22/05/2003 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 832, Sub. 1 Categoria C3 Cl.U, Cons. 358 mq Rendita € 1.331,22 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 07/12/2023	[REDACTED], sede in	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 832, Sub. 1 Categoria C3 Cl.U, Cons. 358 mq Superficie catastale Totale: 397 mq Rendita € 1.331,22 Piano S1

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
	7	832	1		C3	U	358 mq	Totale: 397 mq	1331,22 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
7	832										

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare in esame risultava in lieve difformità da quanto rappresentato nella scheda planimetrica.

La planimetria catastale datata 12/09/2002, a firma del geom. Deledda Bruna, individua il bene esecutato con altezza utile pari a metri 3.

In realtà l'altezza rilevata è di metri 2,94 nel vano dalla forma stretta e lunga e di metri 2,97 in tutti gli altri



vani; invece negli elaborati progettuali autorizzati l'altezza utile dei locali è pari a metri 3,10.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene è in mediocri condizioni di manutenzione, difatti:

- nel vano di maggiore superficie, individuato negli elaborati progettuali autorizzati come "zona lavorazione", sono state riscontrate due ampie macchie da infiltrazione con esfoliazione della pittura oltre a condensa e muffa;
- due dei tre portelloni carrabili provvisti di maniglione antipanico sono sprovvisti di alcune specchiature. Le parti mancanti sono state rattoppate con pannelli in cartone ondulato e con teli in polietilene.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'Atto di Compravendita stipulato in data 22/05/2003 (Reg. Gen. n. 10600, Reg. Part. n. 8259) alla "Sezione D" viene riportato quanto segue:

"Le Parti hanno dato atto che l'accesso al locale in oggetto avviene attraverso il tratto di terreno di proprietà della parte venditrice, confinante per due lati con proprietà della parte venditrice medesima, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con la via Aldo Moro, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni del Comune di Ar dara, al Foglio 7 con il Mappale 855, Ha 0.13.98, Seminativo, Classe 2, R.D. Euro 4,68, R.A. Euro 2,53. E' stata costituita ai sensi dell'articolo 1062 del Codice Civile, a carico del predetto fondo e a favore dell'immobile venduto, la relativa servitù di passaggio a piedi e con autoveicoli, che si diparte dalla via Aldo Moro e da esercitarsi sull'intera consistenza catastale del tratto di terreno gravato, con l'ulteriore precisazione che sulla porzione di tale terreno antistante l'immobile venduto posta al confine con il fondo di proprietà Lai è stata consentita la sosta di autoveicoli negli stalli che verranno all'uopo delimitati in accordo con la parte venditrice".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Struttura portante del fabbricato: a telaio (travi e pilastri)

Copertura del fabbricato: a falde inclinate, rivestite con tegole in cotto

Esposizione unità immobiliare eseguita: aperture finestrate a Sud

Altezza utile: solo il vano "deposito farina" ha un'altezza utile di metri 2,94; i restanti vani hanno altezza utile pari a metri 2,97

Solaio: piano

Divisori interni: muratura

Finiture interne: intonaco e pittura in tutti i vani; nello specifico le pareti ed i pilastri dei vani "bagno", "antibagno" e del vano "zona lavorazione" sono rivestiti con piastrelle in gres (formato cm 20x20) per un'altezza di metri 2 dal piano di calpestio

Porte di accesso: tre ampi portelloni carrabili (due dei quali a tre ante ed uno a due ante) in alluminio verniciato con maniglione antipanico, protetti da cancelletti estensibili di sicurezza in acciaio zincato

Infissi esterni: due finestre ad anta in alluminio verniciato con vetrocamera, protette da persiane in alluminio verniciato

Infissi interni: porte ad anta in alluminio verniciato con specchiature in materiale plastico

Pavimentazione: gres



Rivestimento bagno e antibagno: piastrelle in gres

Bagno e antibagno: presenti due lavelli a pedale, wc e doccia

Impianto elettrico: fuori traccia

Impianto idrico-sanitario: sottotraccia

Impianti vari: tre pompe di calore, caldaia a gas per l'acqua calda sanitaria, quadro elettrico generale degli impianti

A detta dei Signori [REDACTED] tutti gli impianti non sono più funzionanti dal 2013, ossia da che la stessa Ditta eseguita ha interrotto la propria attività di panificazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Durante il sopralluogo il signor [REDACTED] dichiarato che l'attività del panificio è stata dismessa nel 2013. A seguito di ciò, il bene viene utilizzato dai signori [REDACTED], quale deposito di beni mobili della [REDACTED] e quale ricovero auto degli stessi soci.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/01/2001	##DETOTTO GIUSEPPE, nato a Ardara (SS) il 07/11/1946, codice fiscale DTTNNG46S07A379C ##, proprietario per la quota pari a 1/2 del diritto di piena proprietà; ##ALTANA MATTIA, nata a Osidda (NU) il 25/11/1947, codice fiscale LTNMTT47S65G154Z ##, proprietaria per la quota pari a 1/2 del diritto di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: DTTNNG46S07A379C	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Porqueddu Gaetano, Notaio	08/01/2001	54246	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Sassari	20/01/2001	1224	876
Dal 22/05/2003	[REDACTED] proprietario per la quota pari a 1/1 del diritto di piena	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Alberto Pisano, Notaio	22/05/2003	1364/730	
		<b>Trascrizione</b>			



proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 0 [REDACTED]	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia del Territorio di Sassari	27/05/2003	10600	8259
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Sassari il 27/05/2003  
Reg. gen. 10601 - Reg. part. 1153  
Quota: 1/1  
Importo: € 102.000,00  
A favore di Banco di Sardegna S.p.A.  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 68.406,77  
Percentuale interessi: 4,55 %  
Rogante: Pisano Alberto, Notaio  
Data: 22/05/2003  
N° repertorio: 1365/731
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)  
Iscritto a Sassari il 13/04/2015  
Reg. gen. 3717 - Reg. part. 507  
Quota: 1/1  
Importo: € 321.901,62  
A favore di Equitalia Centro S.p.A.  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 160.950,81  
Rogante: Equitalia Centro S.p.A.  
Data: 10/04/2015  
N° repertorio: 1646/10215
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Sassari il 17/04/2023  
Reg. gen. 6810 - Reg. part. 671



Quota: 1/1  
Importo: € 102.000,00  
A favore di Banco di Sardegna S.p.A.  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 68.406,77  
Rogante: Pisano Alberto, Notaio  
Data: 22/05/2003  
N° repertorio: 1365/731

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 07/11/2022  
Reg. gen. 18437 - Reg. part. 13879  
Quota: 1/1  
A favore di Banco di Sardegna S.p.A.  
Contro [REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Ardara (SS) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che divide il territorio in molteplici zone e sottozone. Il bene esecutato ricade in "Zona B" (zona di completamento residenziale con obbligo di frazionamento), più specificatamente nella Sottozona B2. I punti 2.12 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. del Comune di Ardara per la Sottozona B2 prevedono quanto segue:

### 2.12.1 INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO

#### 2.12.1.1-

In zona B è prescritto l'indice di edificabilità fondiario non superiore a tre metri cubi a metro quadrato, in assenza di piano attuativo.

Non superiore a cinque metri a metro quadrato, con piano attuativo.

#### 2.12.1.2-

Nelle zone B2 gli interventi sono subordinati ad un piano di frazionamento che interessi l'intero isolato e che preveda la rete stradale di distribuzione interna; l'indice di edificabilità riferito all'intero isolato non deve superare i due metri cubi a metro quadrato mentre la densità fondiaria non deve superare tre metri cubi a metro quadrato in assenza di piano attuativo e cinque metri cubi a metro quadrato con piano attuativo.

### 2.12.12 ALTEZZA MASSIMA

#### 2.12.2.1-

Nelle zone B, 7,50 metri lineari, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi.

In ogni caso è fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

### 2.12.3 ARRETRAMENTO

#### 2.12.3.1-

In zona B, gli edifici devono sorgere a filo strada, se non diversamente disposto con piano attuativo. E' ammesso l'arretramento di quattro metri dal filo strada, senza incremento dell'altezza massima, a condizione che la recinzione sul filo strada sia realizzata con tipologia accettata dalla commissione Edilizia, e l'arretramento interessi l'intero isolato.



## 2.12.4 DISTACCHI DAI CONFINI

### 2.12.4.1-

Nella zona B, gli edifici devono sorgere sul confine laterale, così da aderire agli edifici esistenti o da edificare, se non diversamente prescritto dallo strumento attuativo; è ammesso il distacco dal confine di ml. 4,00 nelle zone inedificate purché non diversamente previsto dallo strumento attuativo.

## 2.15.5 DISTACCO FRA EDIFICI

### 2.12.5.1-

Non inferiore a otto metri.

## 2.12.6 TIPI EDILIZI

Il corpo di fabbrica degli edifici non può superare la profondità di tredici metri, se non diversamente disposto dal piano attuativo.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Al fine di ricevere la documentazione relativa al fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, la scrivente C.T.U. in data 12/11/2023 ha trasmesso con nota PEC al Comune di Ardara il modulo compilato "Istanza per l'acquisizione di dati personali" e successivamente in data 20/11/2023 la visura e la planimetria catastale del bene in esecuzione ad integrazione di quanto richiesto per le vie brevi.

Il Comune di Ardara, in risposta all'istanza del C.T.U., in data 06/12/2023 inviava con nota PEC la seguente documentazione:

1 - Progetto "Lavori di costruzione di un fabbricato da adibire ad attività commerciale ed appartamenti nel Comune di Ardara" a firma del progettista Geom. Bruna Deledda e dei committenti Detotto Antonio Giuseppe e Altana Mattia

Concessione Edilizia n. 27/00 del 05/04/2001

Tav. n. A1 - Calcoli sup. utili e sup. non residenziali piano seminterrato

Tav. n. 1 - Planimetrie

Tav. n. 1 bis - Calcoli planivolumetrici

Tav. n. 2 - Pianta Piano Seminterrato

Tav. n. 6 - Sezioni

Tav. n. 7 - Prospetti

Relazione geotecnica

Inizio lavori

2 - Progetto "Variante in corso d'opera alla C.E. 27/00 - Lavori di costruzione di un fabbricato da adibire ad attività commerciale ed appartamenti nel Comune di Ardara" a firma del progettista Geom. Bruna Deledda e dei committenti Detotto Antonio Giuseppe e Altana Mattia

Concessione Edilizia n. 06/02 del 23/03/2002

Tav. n. 1 bis - Calcoli planivolumetrici

Tav. n. 2 - Pianta Piano Seminterrato

Tav. n. 3 - Pianta Piano Ammezzato

Tav. n. 7 - Sezioni

Tav. n. 8 - Prospetti

Tav. n. 9 - Stralcio al piano seminterrato - Laboratorio artigianale per la produzione di pani tipici sardi (panificio)

Certificato di destinazione d'uso, datato 12/04/2004 - Prot. n. 975



3 - Progetto "Variante in corso d'opera alla C.E. 27/00 e succ. 06/02 per variazione di destinazione d'uso del piano ammezzato e modifica di prospetti" a firma del progettista Geom. Bruna Deledda e dei committenti Detotto Antonio Giuseppe e Altana Mattia

Concessione Edilizia n. 18/02 del 25/01/2003

Tav. n. 1 - Pianta Piano Ammezzato

Tav. n. 2 - Prospetti e Sezioni

Tav. n. 3 - Calcoli planivolumetrici

Relazione tecnico descrittiva

4 - Progetto "Variante in corso d'opera alla CC.EE. 27/00 - 06/02 e 18/02 Lavori di costruzione di un fabbricato da adibire ad attività commerciale ed appartamenti nel Comune di Ardara" a firma del progettista Geom. Bruna Deledda e dei committenti Detotto Antonio Giuseppe e Altana Mattia

Concessione Edilizia n. 34/03 del 31/01/2005

Tav. n. 1 - Planimetrie e calcoli planivolumetrici

Tav. n. 2 - Pianta Piano Seminterrato

Tav. n. 3 - Pianta Piano Ammezzato

Tav. n. 5 - Sezioni

Tav. n. 6 - Prospetti

Relazione tecnico descrittiva, datata novembre

Comunicazione di fine lavori parziale datata 12/09/2005

Licenza di agibilità del 13/09/2005 - Prot. 2352

5 - Progetto "Variante in corso d'opera alle CC.EE. 27/00 - 06/02, 18/02 e 34/03 - Lavori di costruzione di un fabbricato da adibire ad attività commerciale ed appartamenti nel Comune di Ardara" a firma del progettista Geom. Bruna Deledda e dei committenti Detotto Antonio Giuseppe e Altana Mattia

Permesso di costruire - Concessione Edilizia n. 10/05 del 08/10/2005

Tav. n. 1 - Planimetrie e calcoli planivolumetrici

Tav. n. 4 - Sezioni

Tav. n. 5 - Prospetti

6 - Progetto "Variante in corso d'opera alle CC.EE. 27/00, 06/02 e 18/02 34/03 e al Permesso di Costruire n. 10/05 - Lavori di modifiche interne per creazione nuova unità immobiliare nel piano seminterrato del fabbricato da adibire ad attività commerciale ed appartamenti nel Comune di Ardara" a firma del progettista Geom. Bruna Deledda e dei committenti Detotto Antonio Giuseppe e Altana Mattia

Permesso di costruire - Concessione Edilizia n. 03/08 del 28/05/2009

Tav. n. 1 - Magazzino - Pianta Piano Seminterrato

Tav. n. 2 - Magazzino - Sezione A-A

7 - Pratica SUAPE n. DTTNNG46S07A379C-30082020-1847.210089 del 30/08/2020

Progetto: "Interventi di edilizia libera riguardanti l'adeguamento di impianti elettrici e interventi per l'adeguamento dei requisiti acustici passivi in un edificio sito in via Aldo Moro"

8 - Pratica SUAPE n. DTTNNG46S07A379C-05112020-1516.236318 del 05/11/2020

Dichiarazione di rispondenza Locale Artigianale Foglio 7 Particella 832 Sub 1 (oltre alle restanti unità immobiliari), ai sensi del D.M. 37/2008 "

Dichiarazione di agibilità per l'intero fabbricato

In merito alla regolarità urbanistica dell'unità in esecuzione, a seguito di analisi della documentazione ricevuta dal Comune di Ardara, si significa che sono state riscontrate le seguenti difformità:

- l'altezza utile del bene è inferiore a quanto indicato negli elaborati progettuali autorizzati (metri 3,10).



L'altezza rilevata è di metri 2,94 nel vano "deposito farina", come individuato negli elaborati autorizzati, e di metri 2,97 nei restanti vani.

- all'esterno del bene in esecuzione e in aderenza allo stesso è presente un'ampia nicchia realizzata in muratura e protetta da grigliato in acciaio. All'interno di tale nicchia è presente una caldaia a gas, a detta del signor [REDACTED] per la fruizione dell'acqua calda sanitaria nei servizi del laboratorio artigianale. Al momento del sopralluogo la caldaia era in disuso, come pure tutti gli impianti presenti nella medesima unità immobiliare. Tale nicchia non compare in alcun elaborato progettuale.

Per sanare le difformità riscontrate nel bene si potrà predisporre una pratica edilizia, i cui costi per la regolarizzazione (sanzione amministrativa e spese tecniche per la sanatoria) si stimano in euro 3.000,00.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Come richiesto nel quesito n. 12 del "Decreto di fissazione udienza ex art. 569 cod. proc. civ.", si è proceduto a far predisporre il Certificato di Prestazione Energetica dell'immobile, in quanto non esistente.

Nello specifico l'A.P.E. è stato redatto dal Geom. Marcello Sanna, sulla base dei dati raccolti durante il sopralluogo del 07 dicembre 2023, e trasmesso in data 22/01/2024 al Servizio Energia dell'Assessorato dell'Industria della Regione Autonoma della Sardegna, più precisamente all'indirizzo PEC: industria@pec.regione.sardegna.it.

Si specifica che tra la documentazione fornita dal Comune di Ardera è incluso un Attestato di Qualificazione Energetica (AQE), redatto dal geom. Salvatore Biddau in data 03/11/2020. Tale documento, che include tutti i subalterni del fabbricato, è allegato alla "Dichiarazione di agibilità" del fabbricato (Pratica SUAPE n. 1516.236318 del 05/11/2020).

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Durante il sopralluogo il sig. [REDACTED] ha comunicato che per il fabbricato non è presente alcun condominio.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di



eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Ardara (SS) - c/o via Aldo Moro snc, piano S1  
Il bene in esecuzione è un locale artigianale (categoria catastale C3) di ampia superficie ubicato nei pressi della via Aldo Moro in Ardara, un piccolo Comune nel Nord Sardegna, nella regione storico-geografica del "Logudoro", ubicato a circa 30 chilometri dal centro urbano di Sassari (percorrendo dapprima la SS131 e successivamente la SS729) e a circa 70 chilometri da quello di Olbia (percorrendo la SS729). Il bene è inserito all'interno di un fabbricato, edificato tra il 2001 (il documento "Denuncia di inizio lavori e domanda verifica picchettazione" del 12/04/2001 riporta la data di inizio lavori al 13/04/2001) ed il 2020 (il documento "Dichiarazione di agibilità" allegato alla pratica SUAPE n. 1516.236318 del 05/11/2020 riporta la data di conclusione dei lavori al 30/10/2020), disposto su quattro livelli così ripartiti: laboratori artigianali e magazzini al piano seminterrato, locali commerciali al piano terra ed abitazioni ai restanti piani. Solo i locali commerciali e le abitazioni hanno accesso antistante la Via Aldo Moro; le unità immobiliari ubicate al piano seminterrato, e di cui è parte integrante l'unità oggetto di esame, hanno accesso esclusivamente sul retro del fabbricato, ossia dall'ampio piazzale posto in posizione parallela alla via Aldo Moro ma, per la pendenza del terreno, ad una quota inferiore. È possibile raggiungere tale piazzale, ove sono ubicati gli accessi dei locali posti al piano seminterrato, percorrendo per circa 100 metri dal medesimo fabbricato la via Aldo Moro in direzione Est verso la Strada Provinciale 102. Occorrerà svoltare quindi a destra e proseguire per ulteriori 120 metri lungo la via in pendenza fino a giungere all'ampio spiazzo ove sono dislocati gli accessi delle unità immobiliari ubicate al piano seminterrato. Una seconda possibilità di giungere al medesimo piazzale è quella di percorrere la rampa in forte pendenza, posta sul lato destro del fabbricato per chi lo guarda dalla via Aldo Moro. L'unità immobiliare in esame non è identificata da alcun numero civico. Trattasi dell'ultima unità posta sul lato destro per chi giunge al piazzale procedendo con il percorso più lungo, o la prima sul lato sinistro per chi giunge al piazzale dalla ripida rampa, posta in aderenza al fabbricato. Il bene, un laboratorio artigianale, è provvisto di tre accessi carrabili, due dei quali di maggiore ampiezza rispetto al terzo, e di due aperture finestrate. Tutte le aperture sono dislocate sullo stesso fronte rivolto a Sud. Difatti, per la pendenza del lotto di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato, l'unità immobiliare in esame per due lati risulta in completa aderenza con il terrapieno, per un terzo lato confina con altra unità immobiliare avente pressoché le stesse caratteristiche e per il quarto confina con l'ampio piazzale dal quale vi si accede. Il laboratorio artigianale è composto da un ampio vano di circa mq 250,00, scandito dalla presenza di otto pilastri portanti, individuato nell'elaborato progettuale autorizzato nel 2002 (C.E. n. 06/2002) quale "zona lavorazione" per la panificazione. Vi sono inoltre un vano ufficio (mq 11,10), uno spogliatoio (mq 6,70), un antibagno (mq 3,00), un servizio igienico (mq 3,50) ed un ulteriore ampio vano (mq 84,00), dalla forma stretta e lunga, individuato nell'elaborato progettuale autorizzato quale "deposito farina". A detta del signor ██████████, il locale viene attualmente utilizzato quale ricovero auto e deposito di beni mobili dagli stessi soci della Ditta eseguita. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di circa mq 380,00; l'altezza utile di circa 3 metri. Nella zona in cui insiste il locale artigianale sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. A poche centinaia di metri sono dislocate le scuole primarie, una banca, un ufficio postale, una farmacia, un ristorante, un supermercato, un edificio religioso.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 832, Sub. 1, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 7, Part.



832

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

Valore di stima del bene: € 122.836,90

A seguito di attenta analisi delle condizioni di mercato, è emersa una evidente e permanente situazione di latenza del mercato nel comune di cui trattasi (Ardara) e di quelli limitrofi, tanto che non sono risultate facilmente ravvisabili compravendite né talvolta neppure locazioni per immobili simili.

Per questo motivo, dopo aver verificato che i listini OMI delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate per le unità immobiliari della medesima categoria poste nella fascia centrale/centro urbano del Comune di Ardara (SS) nell'anno 2023, 1° semestre, stabiliscono un valore di mercato (€/mq) = Min. 380,00 - Max 430,00 per i laboratori con stato conservativo normale, la scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno prendere in considerazione, ai fini estimativi, il valore minimo OMI, ridotto del 15%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Ardara (SS) - c/o via Aldo Moro snc, piano S1	380,30 mq	323,00 €/mq	€ 122.836,90	100,00%	€ 122.836,90
				Valore di stima:	€ 122.836,90

Valore di stima: € 122.836,90

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Manutenzione	12,00	%
Regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Arrotondamento	96,47	€

**Valore finale di stima: € 105.000,00**

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.



Sassari, li 06/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Solinas Antonella

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Elaborato fotografico
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura e planimetria catastale
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Concessioni edilizie ed elaborati progettuali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 6 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Ardara (SS) - c/o via Aldo Moro snc, piano S1  
Il bene in esecuzione è un locale artigianale (categoria catastale C3) di ampia superficie ubicato nei pressi della via Aldo Moro in Ardara, un piccolo Comune nel Nord Sardegna, nella regione storico-geografica del "Logudoro", ubicato a circa 30 chilometri dal centro urbano di Sassari (percorrendo dapprima la SS131 e successivamente la SS729) e a circa 70 chilometri da quello di Olbia (percorrendo la SS729). Il bene è inserito all'interno di un fabbricato, edificato tra il 2001 (il documento "Denuncia di inizio lavori e domanda verifica picchettazione" del 12/04/2001 riporta la data di inizio lavori al 13/04/2001) ed il 2020 (il documento "Dichiarazione di agibilità" allegato alla pratica SUAPE n. 1516.236318 del 05/11/2020 riporta la data di conclusione dei lavori al 30/10/2020), disposto su quattro livelli così ripartiti: laboratori artigianali e magazzini al piano seminterrato, locali commerciali al piano terra ed abitazioni ai restanti piani. Solo i locali commerciali e le abitazioni hanno accesso antistante la Via Aldo Moro; le unità immobiliari ubicate al piano seminterrato, e di cui è parte integrante l'unità oggetto di esame, hanno accesso esclusivamente sul retro del fabbricato, ossia dall'ampio piazzale posto in posizione parallela alla via Aldo Moro ma, per la pendenza del terreno, ad una quota inferiore. È possibile raggiungere tale piazzale, ove sono ubicati gli accessi dei locali posti al piano seminterrato, percorrendo per circa 100 metri dal medesimo fabbricato la via Aldo Moro in direzione Est verso la Strada Provinciale 102. Occorrerà svoltare quindi a destra e proseguire per ulteriori 120 metri lungo la via in pendenza fino a giungere all'ampio spiazzo ove sono dislocati gli accessi delle unità immobiliari ubicate al piano seminterrato. Una seconda possibilità di giungere al medesimo piazzale è quella di percorrere la rampa in forte pendenza, posta sul lato destro del fabbricato per chi lo guarda dalla via Aldo Moro. L'unità immobiliare in esame non è identificata da alcun numero civico. Trattasi dell'ultima unità posta sul lato destro per chi giunge al piazzale procedendo con il percorso più lungo, o la prima sul lato sinistro per chi giunge al piazzale dalla ripida rampa, posta in aderenza al fabbricato. Il bene, un laboratorio artigianale, è provvisto di tre accessi carrabili, due dei quali di maggiore ampiezza rispetto al terzo, e di due aperture finestrate. Tutte le aperture sono dislocate sullo stesso fronte rivolto a Sud. Difatti, per la pendenza del lotto di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato, l'unità immobiliare in esame per due lati risulta in completa aderenza con il terrapieno, per un terzo lato confina con altra unità immobiliare avente pressoché le stesse caratteristiche e per il quarto confina con l'ampio piazzale dal quale vi si accede. Il laboratorio artigianale è composto da un ampio vano di circa mq 250,00, scandito dalla presenza di otto pilastri portanti, individuato nell'elaborato progettuale autorizzato nel 2002 (C.E. n. 06/2002) quale "zona lavorazione" per la panificazione. Vi sono inoltre un vano ufficio (mq 11,10), uno spogliatoio (mq 6,70), un antibagno (mq 3,00), un servizio igienico (mq 3,50) ed un ulteriore ampio vano (mq 84,00), dalla forma stretta e lunga, individuato nell'elaborato progettuale autorizzato quale "deposito farina". A detta del signor ██████████ il locale viene attualmente utilizzato quale ricovero auto e deposito di beni mobili dagli stessi soci della ██████████. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di circa mq 380,00; l'altezza utile di circa 3 metri. Nella zona in cui insiste il locale artigianale sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. A poche centinaia di metri sono dislocate le scuole primarie, una banca, un ufficio postale, una farmacia, un ristorante, un supermercato, un edificio religioso.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 832, Sub. 1, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 832  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Ardara (SS) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che divide il territorio in molteplici zone e sottozone. Il bene esecutato ricade in "Zona B" (zona di completamento residenziale con obbligo di frazionamento), più



specificatamente nella Sottozona B2. I punti 2.12 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. del Comune di Ar dara per la Sottozona B2 prevedono quanto segue: 2.12.1 INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO 2.12.1.1- In zona B è prescritto l'indice di edificabilità fondiario non superiore a tre metri cubi a metro quadrato, in assenza di piano attuativo. Non superiore a cinque metri a metro quadrato, con piano attuativo. 2.12.1.2- Nelle zone B2 gli interventi sono subordinati ad un piano di frazionamento che interessi l'intero isolato e che preveda la rete stradale di distribuzione interna; l'indice di edificabilità riferito all'intero isolato non deve superare i due metri cubi a metro quadrato mentre la densità fondiaria non deve superare tre metri cubi a metro quadrato in assenza di piano attuativo e cinque metri cubi a metro quadrato con piano attuativo. 2.12.12 ALTEZZA MASSIMA 2.12.2.1- Nelle zone B, 7,50 metri lineari, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi. In ogni caso è fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. 2.12.3 ARRETRAMENTO 2.12.3.1- In zona B, gli edifici devono sorgere a filo strada, se non diversamente disposto con piano attuativo. E' ammesso l'arretramento di quattro metri dal filo strada, senza incremento dell'altezza massima, a condizione che la recinzione sul filo strada sia realizzata con tipologia accettata dalla commissione Edilizia, e l'arretramento interessi l'intero isolato. 2.12.4 DISTACCHI DAI CONFINI 2.12.4.1- Nella zona B, gli edifici devono sorgere sul confine laterale, così da aderire agli edifici esistenti o da edificare, se non diversamente prescritto dallo strumento attuativo; è ammesso il distacco dal confine di ml. 4,00 nelle zone inedificate purché non diversamente previsto dallo strumento attuativo. 2.15.5 DISTACCO FRA EDIFICI 2.12.5.1- Non inferiore a otto metri. 2.12.6 TIPI EDILIZI Il corpo di fabbrica degli edifici non può superare la profondità di tredici metri, se non diversamente disposto dal piano attuativo.

**Prezzo base d'asta: € 105.000,00**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 174/2022 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.000,00

<b>Bene N° 1 - Laboratorio artigianale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ardara (SS) - c/o via Aldo Moro snc, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 832, Sub. 1, Categoria C3 Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 832	<b>Superficie</b>	380,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene è in mediocri condizioni di manutenzione, difatti: - nel vano di maggiore superficie, individuato negli elaborati progettuali autorizzati come "zona lavorazione", sono state riscontrate due ampie macchie da infiltrazione con esfoliazione della pittura oltre a condensa e muffa; - due dei tre portelloni carrabili provvisti di maniglione antipanico sono sprovvisti di alcune specchiature. Le parti mancanti sono state rattoppate con pannelli in cartone ondulato e con teli in polietilene.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene in esecuzione è un locale artigianale (categoria catastale C3) di ampia superficie ubicato nei pressi della via Aldo Moro in Ardara, un piccolo Comune nel Nord Sardegna, nella regione storico-geografica del "Logudoro", ubicato a circa 30 chilometri dal centro urbano di Sassari (percorrendo dapprima la SS131 e successivamente la SS729) e a circa 70 chilometri da quello di Olbia (percorrendo la SS729). Il bene è inserito all'interno di un fabbricato, edificato tra il 2001 (il documento "Denuncia di inizio lavori e domanda verifica picchettazione" del 12/04/2001 riporta la data di inizio lavori al 13/04/2001) ed il 2020 (il documento "Dichiarazione di agibilità" allegato alla pratica SUAPE n. 1516.236318 del 05/11/2020 riporta la data di conclusione dei lavori al 30/10/2020), disposto su quattro livelli così ripartiti: laboratori artigianali e magazzini al piano seminterrato, locali commerciali al piano terra ed abitazioni ai restanti piani. Solo i locali commerciali e le abitazioni hanno accesso antistante la Via Aldo Moro; le unità immobiliari ubicate al piano seminterrato, e di cui è parte integrante l'unità oggetto di esame, hanno accesso esclusivamente sul retro del fabbricato, ossia dall'ampio piazzale posto in posizione parallela alla via Aldo Moro ma, per la pendenza del terreno, ad una quota inferiore. È possibile raggiungere tale piazzale, ove sono ubicati gli accessi dei locali posti al piano seminterrato, percorrendo per circa 100 metri dal medesimo fabbricato la via Aldo Moro in direzione Est verso la Strada Provinciale 102. Occorrerà svoltare quindi a destra e proseguire per ulteriori 120 metri lungo la via in pendenza fino a giungere all'ampio spiazzo ove sono dislocati gli accessi delle unità immobiliari ubicate al piano seminterrato. Una seconda possibilità di giungere al medesimo piazzale è quella di percorrere la rampa in forte pendenza, posta sul lato destro del fabbricato per chi lo guarda dalla via Aldo Moro. L'unità immobiliare in esame non è identificata da alcun numero civico. Trattasi dell'ultima unità posta sul lato destro per chi giunge al piazzale procedendo con il percorso più lungo, o la prima sul lato sinistro per chi giunge al piazzale dalla ripida rampa, posta in aderenza al fabbricato. Il bene, un laboratorio artigianale, è provvisto di tre accessi carrabili, due dei quali di maggiore ampiezza rispetto al terzo, e di due aperture finestrate. Tutte le aperture sono dislocate sullo stesso fronte rivolto a Sud. Difatti, per la pendenza del lotto di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato, l'unità immobiliare in esame per due lati risulta in completa aderenza con il terrapieno, per un terzo lato confina con altra unità immobiliare avente pressoché le stesse caratteristiche e per il quarto confina con l'ampio piazzale dal quale vi si accede. Il laboratorio artigianale è composto da un ampio vano di circa mq 250,00, scandito dalla presenza di otto pilastri portanti, individuato nell'elaborato progettuale autorizzato nel 2002 (C.E. n. 06/2002) quale "zona lavorazione" per la panificazione. Vi sono inoltre un vano ufficio (mq 11,10), uno spogliatoio (mq 6,70), un antibagno (mq 3,00), un servizio igienico (mq 3,50) ed un ulteriore ampio vano (mq 84,00), dalla forma stretta e lunga, individuato nell'elaborato progettuale autorizzato quale "deposito farina". A detta del signor ██████████, il locale viene attualmente utilizzato quale ricovero auto e deposito di beni mobili dagli stessi soci ██████████. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di circa mq 380,00; l'altezza utile di circa 3 metri. Nella zona in cui insiste il locale artigianale sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. A poche centinaia di metri sono dislocate le scuole primarie, una banca, un ufficio postale, una farmacia, un ristorante, un supermercato, un edificio religioso.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		



<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

