
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lecca Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 55/1996 del R.G.E.

creditori

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

debitore (deceduto)

**** *Omissis* ****

attuale intestatario degli immobili (coniuge del debitore de cuius)

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Dati Catastali.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Composizione lotto	8
Titolarità.....	9
Stato di occupazione.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/1996 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13

INCARICO

In data 24/01/2023, il sottoscritto Ing. Lecca Filippo, con studio in Via Argentiera 76 - 09121 - Cagliari (CA), email filippolecc@tiscali.it, PEC filippo.lecca@ingpec.eu, Tel. 338 3267141, Fax 070 2355921, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato allo stato grezzo ubicato a Guspini (SU) - Via Dettori nn.10/12 - Via Dozza n.13, piano S1-T-1-2

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quesito non posto

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/1975 al 13/07/2009 **** <i>Omissis</i> ****	**** <i>Omissis</i> **** proprietà 1000/1000 (terreno sito nel Comune di Guspini censito in catasto nella Sez. E Foglio 17 mappale 73/q di 600 mq)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo Clarkson	28/03/1975	6850	2529
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Cagliari	17/04/1975	5277	4486
		Registrazione			
Dal 22/10/1982 al 13/07/2009 **** <i>Omissis</i> ****	**** <i>Omissis</i> **** proprietà 1000/1000 (terreno sito nel Comune di Guspini censito in catasto nella Sez. E Foglio 17 mappale 73/V di 265 mq nominali, 250 mq reali)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Miro Falchi	22/10/1982	31181	15671
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria RR.II. di Cagliari	09/11/1982	23833	19328
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come verrà meglio specificato, il fabbricato oggetto di perizia è stato edificato con concessione edilizia rilasciata al soggetto esecutato, insieme all'abitazione dello stesso, su un lotto di terreno di superficie complessiva di 865 mq, originata catastalmente dai mappali ex 73/q e ex 73/v del foglio 17 della Sez.E.

L'atto di provenienza del mappale ex 73/q è già stato acquisito agli atti mentre, con la presente, si deposita la nota di trascrizione dell'atto di compravendita del mappale ex 73/v (allegato A1).

Attualmente il bene è intestato al coniuge del de cuius, **** **Omissis** ****, in virtù di denuncia di successione registrata a Sanluri in data 21/04/2017 al n. 425/9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 09/05/2017 Reg. Part. 9928 e Reg. Gen. 13210 (allegato A2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 21/08/2023 (allegato A3), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Cagliari il 09/04/1996

Reg. gen. 7526 - Reg. part. 845

Quota: 1/1

Importo: € 30.987,41

A favore di **** **Omissis** ****

Contro **** **Omissis** ****

Capitale: € 16.144,21

Rogante: Presidente del Tribunale di Cagliari

Data: 13/12/1995

N° repertorio: 1200

N° raccolta: 95

Ipoteca in rinnovazione derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Cagliari il 06/04/2016

Reg. gen. 9094 - Reg. part. 1160

Quota: 1/1

Importo: € 30.987,41
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Capitale: € 16.144,21
Rogante: Presidente del Tribunale di Cagliari
Data: 13/12/1995
N° repertorio: 1200
N° raccolta: 95

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare

Trascritto a Cagliari il 19/07/1996
Reg. gen. 16869 - Reg. part. 12139
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Cagliari il 01/02/2006
Reg. gen. 3415 - Reg. part. 2055
Quota: 1/1
A favore **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

Rinnovazione verbale pignoramento immobiliare

Trascritto a Cagliari il 13/07/2016
Reg. gen. 19326 - Reg. part. 14646
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la Via Dozza, a Ovest con la Via Dettori, a Est e a Sud con il mappale 2876 del foglio 517.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coeffic.	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Sgombero (in progetto)	117 mq	132 mq	0,50	66 mq	2,20 m	Interrato
Commerciale (in progetto)	206 mq	225 mq	1	225 mq	3,50 m	Piano Terra
Residenziale (in progetto)	208 mq	225 mq	1	225 mq	2,80 m	Piano Primo
Balconi (piano primo)	44 mq	44 mq	0,25	11 mq	0,00 m	Piano Primo
Loc. Tecnico (in progetto)	208 mq	225 mq	0,20	45 mq	1,80 m	Piano Secondo

Totale superficie convenzionale:	572 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	572 mq	

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato è allo stato grezzo

PARTI COMUNI

Il fabbricato è privo di parti comuni

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
	517	2877			F3					S1, T, 1, 2	

Corrispondenza catastale

L'immobile risulta regolarmente accatastato, tuttavia non risulta associato ad esso l'elaborato planimetrico. Trattandosi di una categoria F, nello specifico F3, all'unità immobiliare non è associata una planimetria catastale ma esclusivamente un elaborato planimetrico. Dalle ricerche svolte risulta che l'elaborato planimetrico sia stato presentato correttamente dall'Ing. Manuela Corrias (prot.330726 del 13/06/2008) ma tale documento non sia stato collegato all'immobile in oggetto.

Occorrerà presentare un'istanza presso gli Uffici del Catasto di Cagliari per il corretto caricamento negli archivi del documento citato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 24/06/1986	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 517, Part. 755, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5 Piano T, 1, 2
Dal 01/01/1992 al 13/06/2008	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 517, Part. 755, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 555,19 Piano T, 1, 2

Dal 13/06/2008 al 13/07/2009	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 517, Part. 2877 Categoria F3 Piano S1, T, 1, 2
Dal 13/07/2009 al 20/09/2011	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 517, Part. 2877 Categoria F3 Piano S1, T, 1, 2
Dal 20/09/2011 al 09/08/2023	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 517, Part. 2877 Categoria F3 Piano S1, T, 1, 2

Il fabbricato oggetto di stima è stato realizzato, con concessione edilizia rilasciata all'esecutato, su un lotto identificato in catasto nella Sez.E Foglio 17 mappali 755 (ex 73/q) e 2830 (ex 73v).

Con tipo mappale del 13/06/1986 prot. 67381/1986 il mappale 755 è stato trasferito a partita 1 (ente urbano) ed è stato ed è stato fuso con il mappale 2830. Con lo stesso atto di aggiornamento è stato inserito in mappa il perimetro del fabbricato destinato ad abitazione dell'esecutato.

Con tipo frazionamento/mappale del 11/06/2008 prot. 323832/2008 il mappale 755 è stato frazionato nei mappali 2876, comprendente l'abitazione dell'esecutato con la relativa area di pertinenza, e 2877 che individua il fabbricato in argomento con la relativa area di pertinenza.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Guspini è il Piano Urbanistico Comunale adottato definitivamente con deliberazione del C.C. n.4 del 15.02.2000. A tale strumento urbanistico sono state apportate diverse varianti ultima delle quali adottata definitivamente con deliberazione del C.C. N. 3 del 05/03/2014.

Nel PUC l'immobile oggetto di stima ricade all'interno della zona omogenea B - di completamento, sottozona B3.

Si allega lo stralcio delle NTA relativo alle zone B3 (allegato A7).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato oggetto di indagine è una costruzione con destinazione mista, commerciale/residenziale, edificata negli anni 1990/1991 con due successivi atti autorizzativi:

- con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Guspini Prat. n.161 Prot. 12575/1989 fu autorizzata la costruzione di un fabbricato ad uso commerciale su un unico livello fuori terra e piano interrato;
- con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Guspini Prat. n.29 Prot. 2133/1991 fu autorizzata la sopraelevazione del fabbricato commerciale precedentemente assentito. Con tale atto si autorizzava la realizzazione di tre unità a destinazione residenziale ciascuna con sviluppo al piano primo del fabbricato con accesso, tramite scala a chiocciola, ad una porzione pertinenziale di sottotetto.

I lavori non furono mai ultimati e allo stato attuale l'immobile si presenta allo stato grezzo privo di tramezzature, intonaci, tinteggiatura, pavimenti, infissi e impianti. L'unica zona dotata di partizioni risulta essere quella dei bagni/spogliatoi al piano terra annessi, in progetto, al locale commerciale.

confronto tra l'ultima concessione edilizia rilasciata e lo stato reale dei luoghi è stata rilevata una difformità nell'altezza del piano interrato, 2.20 metri misurati contro i 2.70 metri di progetto, e la presenza, nel piano primo e nel piano sottotetto, di due aperture non presenti negli elaborati allegati alla concessione edilizia.

Le sopracitate concessioni edilizie sono già presenti agli atti della procedura.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- certificato energetico dell'immobile/APE non richiesto dalla normativa (fabbricato allo stato grezzo)
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (impianto non esistente)
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico (impianto non esistente)
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico (impianto non esistente)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord / Ovest / Sud

Strutture verticali: struttura mista con pilastri in CA e muratura portante.

Copertura: inclinata a doppia falda con travetti in CA e pignatte in laterocemento.

Pareti esterne (facciate): blocchi laterizi (al grezzo).

Pareti interne: mattoni laterizi (al grezzo).

Pavimentazioni: non presenti.

Rivestimenti: non presenti.

Infissi esterni: non presenti.

Infissi interni: non presenti.

Sanitari: non presenti.

Impianto elettrico: non presente.

Impianto idrico: non presente.

Impianto termico: non presente.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato allo stato grezzo ubicato a Guspini (SU) - Via Dettori nn.10/12 - Via Dozza n.13, piano S1-T-1-2

TITOLARITÀ

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

- **** *Omissis* ****

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

- **** *Omissis* **** * (Proprietà 1/1)
- * Coniuge dell'esecutato defunto **** *Omissis* ****

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene non risulta gravato da censo livello o uso civico

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato allo stato grezzo ubicato a Guspini (SU) - Via Dettori nn.10/12 - Via Dozza n.13, piano S1-T-1-2

Fabbricato con destinazione mista commerciale/residenziale allo stato grezzo su quattro livelli complessivi, uno interrato e tre fuori terra.

L'immobile è sito in località Sa Perda Boinargius, Si tratta di una zona periferica rispetto al centro del paese ma dotata dei principali servizi essenziali quali market, farmacia, edicola, poliambulatorio etc. I tipi edilizi prevalenti sono quelli della casa indipendente e della casa a schiera. Considerata la bassa densità abitativa non si riscontra carenza di spazi destinati al parcheggio delle autovetture.

Nel progetto approvato il piano terra è interamente destinato a locale commerciale costituito da un unico grande ambiente, con accessi da via Dozza e via Dettori, e da una zona servizi dotata di spogliatoio con WC e due WC con antibagno. Il primo piano, con accesso da una scala esterna, è suddiviso, sempre in progetto, in tre appartamenti tipologia trivano. L'accesso alle unità immobiliari avviene da un corridoio comune. Ciascun appartamento è collegato, con scala a chiocciola, alla propria porzione di pertinenza del piano sottotetto con destinazione volume tecnico.

Allo stato attuale il piano primo e il sottotetto, come mostrato nella documentazione fotografica allegata, sono completamente privi di partizioni mentre le partizioni al piano terra risultano essere state realizzate. Il piano interrato, con accesso attraverso una rampa, in progetto è suddiviso in due ambienti un garage e una cantina. La partizione tra i due ambienti non risulta essere stata realizzata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 517, Part. 2877, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto dell'intera proprietà.

Considerata la peculiarità dell'immobile da stimare, non essendo possibile reperire nel mercato immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (market comparison approach), si è optato per una valutazione con il metodo del costo (cost approach).

Tale procedimento di stima mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.

Il principio di sostituzione afferma che: "un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente".

La stima del valore dell'area è data dalla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato. La stima del costo di costruzione a nuovo va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dei dati tra le imprese edili che operano nella zona di riferimento.

Per il valore dell'area, tramite indagini dirette, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona, ed indirette, mediante pubblicazioni quali l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e quello della FIAIP si è rilevato un valore oscillante tra i 90 €/mq e i 100 €/mq. Ai fini della valutazione si può pertanto assumere un valore medio pari a 95 €/mq.

Il costo di costruzione rilevato tramite le imprese di costruzione e dall'esperienza acquisita nello svolgimento della professione, considerando un grado di finitura e una dotazione di impianti di livello medio, può essere assunto pari a 900 €/mq.

Per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula (calcolo del deprezzamento lineare):

$C_t = C \times (1 - t/n)$ dove: C_t = costo dell'elemento deprezzato; C = costo dell'elemento; t = vetustà dell'elemento; n = vita utile dell'elemento.

Nel caso specifico, trattandosi di un grezzo, privo di impianti e finiture, l'unico elemento da considerare sarà l'involucro edilizio che incide per il 40% sul prezzo totale della costruzione.

Infine, dovranno essere prese in considerazione le spese tecniche e l'utile del promotore.

Sulla base delle precedenti considerazioni si ottiene:

Valore dell'area = 95,00 €/mq x 295 mq = **27.835,00 € (a)**

Costo di Costruzione = 900 €/mq x 572,00 mq = **514.800,00 €**

Come detto l'incidenza del costo dell'involucro edilizio rispetto al costo complessivo della costruzione può essere stimato pari al 40%:

Costo di Costruzione del Grezzo = 514.800,00 € x 0.40 = **205.920,00 €**

Al valore così ottenuto occorre applicare il deprezzamento per la vetustà della struttura. Ipotizzando una vita utile delle strutture di 75 anni e considerando una vetustà di 32 anni (il fabbricato è stato realizzato negli anni 1990/1991) abbiamo:

Costo di Costruzione del Grezzo deprezzato = $205.920,00 \text{ €} \times (1 - 32/75) = 118.060,80 \text{ €}$ **(b)**

Per il calcolo delle spese tecniche e dell'utile del promotore si considerano rispettivamente un'incidenza rispetto al costo di costruzione pari al 8% e al 15%:

Spese tecniche = $205.920,00 \text{ €} \times 0.08 = 16.473,60 \text{ €}$ **(c)**

Utile Promotore = $205.920,00 \text{ €} \times 0.15 = 30.888,00 \text{ €}$ **(d)**

Il valore dell'immobile sarà pari alla somma del valore dell'area, del costo di costruzione deprezzato, delle spese tecniche e dell'utile del promotore. In conclusione il valore dell'immobile sarà pari a:

Valore dell'immobile = **(a) + (b) + (c) + (d)** = $27.835,00 \text{ €} + 118.060,80 \text{ €} + 16.473,60 \text{ €} + 30.888,00 \text{ €}$

Valore dell'immobile = 193.257.40 €

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

Cagliari, li 23/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lecca Filippo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato allo stato grezzo ubicato a Guspini (SU) - Via Dettori nn.10/12 - Via Dozza n.13, piano S1-T-1-2

Fabbricato con destinazione mista commerciale/residenziale allo stato grezzo su quattro livelli complessivi, uno interrato e tre fuori terra.

L'immobile è sito in località Sa Perda Boinargius, Si tratta di una zona periferica rispetto al centro del paese ma dotata dei principali servizi essenziali quali market, farmacia, edicola, poliambulatorio etc. I tipi edilizi prevalenti sono quelli della casa indipendente e della casa a schiera. Considerata la bassa densità abitativa non si riscontra carenza di spazi destinati al parcheggio delle autovetture.

Nel progetto approvato il piano terra è interamente destinato a locale commerciale costituito da un unico grande ambiente, con accessi da via Dozza e via Dettori, e da una zona servizi dotata di spogliatoio con WC e due WC con antibagno. Il primo piano, con accesso da una scala esterna, è suddiviso, sempre in progetto, in tre appartamenti tipologia trivano. L'accesso alle unità immobiliari avviene da un corridoio comune. Ciascun appartamento è collegato, con scala a chiocciola, alla propria porzione di pertinenza del piano sottotetto con destinazione volume tecnico.

Allo stato attuale il piano primo e il sottotetto, come mostrato nella documentazione fotografica allegata, sono completamente privi di partizioni mentre le partizioni al piano terra risultano essere state realizzate. Il piano interrato, con accesso attraverso una rampa, in progetto è suddiviso in due ambienti un garage e una cantina. La partizione tra i due ambienti non risulta essere stata realizzata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 517, Part. 2877, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto dell'intera proprietà.

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Guspini è il Piano Urbanistico Comunale adottato definitivamente con deliberazione del C.C. n.4 del 15.02.2000. A tale strumento urbanistico sono state apportate diverse varianti ultima delle quali adottata definitivamente con deliberazione del C.C. N. 3 del 05/03/2014.

Nel PUC l'immobile oggetto di stima ricade all'interno della zona omogenea B - di completamento, sottozona B3.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/1996 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Fabbricato allo stato grezzo			
Ubicazione:	Guspini (SU) – Via Dettori nn. 10/12, Via Dozza n.13 piano S1, T, 1, 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato al grezzo Identificato al catasto Fabbricati Fg. 517, Part. 2877, Categoria F3	Superficie	572,00 mq
Stato conservativo:	Immobile allo stato grezzo		
Descrizione:	<p>Fabbricato con destinazione mista commerciale/residenziale allo stato grezzo su quattro livelli complessivi, uno interrato e tre fuori terra.</p> <p>L'immobile è sito in località Sa Perda Boinargius, Si tratta di una zona periferica rispetto al centro del paese ma dotata dei principali servizi essenziali quali market, farmacia, edicola, poliambulatorio etc. I tipi edilizi prevalenti sono quelli della casa indipendente e della casa a schiera. Considerata la bassa densità abitativa non si riscontra carenza di spazi destinati al parcheggio delle autovetture.</p> <p>Nel progetto approvato il piano terra è interamente destinato a locale commerciale costituito da un unico grande ambiente, con accessi da via Dozza e via Dettori, e da una zona servizi dotata di spogliatoio con WC e due WC con antibagno. Il primo piano, con accesso da una scala esterna, è suddiviso, sempre in progetto, in tre appartamenti tipologia trivano. L'accesso alle unità immobiliari avviene da un corridoio comune. Ciascun appartamento è collegato, con scala a chiocciola, alla propria porzione di pertinenza del piano sottotetto con destinazione volume tecnico.</p> <p>Allo stato attuale il piano primo e il sottotetto, come mostrato nella documentazione fotografica allegata, sono completamente privi di partizioni mentre le partizioni al piano terra risultano essere state realizzate. Il piano interrato, con accesso attraverso una rampa, in progetto è suddiviso in due ambienti un garage e una cantina. La partizione tra i due ambienti non risulta essere stata realizzata.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è libero.		