
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cresci Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare **107/2021** del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni	5
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 107/2021 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 150.940,00	13



INCARICO

All'udienza del 07/01/2022, il sottoscritto Ing. Cresci Fabrizio, con studio in Via Roma, 68 - 07100 - Sassari (SS), email fabriziocresci@tiscali.it, PEC fabrizio.cresci@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile abitazione ubicato a Villanova Monteleone (SS) - Via Giovanni Falcone, 5

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione che si sviluppa su tre piani fuori terra composto da ampio locale commerciale, garage e servizi al piano seminterrato, soggiorno/cucina, bagno e cortile al piano terra, tre camere da letto e bagno al piano primo. I tre livelli sono collegati internamente per mezzo di una scala in muratura. Il fabbricato è realizzato in aderenza ad analoga costruzione.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villanova Monteleone (SS) - Via Giovanni Falcone, 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale e garage	140,00 mq	154,00 mq	0,50	77,00 mq	3,00 m	Seminterrato
Abitazione	61,00 mq	71,00 mq	1,00	71,00 mq	2,70 m	Terra
Veranda	10,50 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	0,00 m	Terra
Cortile	71,00 mq	71,00 mq	0,10	7,10 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	75,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	2,70 m	Primo
Sottotetto	75,00 mq	86,00 mq	0,30	25,80 mq	variabile	2
Totale superficie convenzionale:				269,90 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				269,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini della cronistoria catastale del bene si vedano le visure storiche per immobile aggiornate al 08/06/2022 ed allegate alla presente relazione.

In ciascuna visura è indicata la situazione dell'unità immobiliare in seguito all'aggiornamento del catasto dopo l'inserimento della villetta.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	929	1		C6	1	38 mq	52 mq	78,5 €	S1	
	38	929	4		C1	1	97 mq	106 mq	2038,92 €	S1	
	38	929	3		A3	1	6,5 vani	188 mq	352,48 €	T-1-2	



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
38	929				Pascolo	3	00 02 52 mq	0,23 €	0,25 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

In seguito al sopralluogo sul posto e agli accertamenti svolti dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico Erariale è emerso che sul lotto di terreno distinto al NCT Foglio 38 Particella 614 (terreno edificabile in Loc Sos Lacchedduzzos), è stata edificata una villetta non inserita al NCEU.

Al fine di individuare correttamente il bene pignorato si è provveduto alla sua **regolarizzazione catastale** così come descritta al Giudice in apposita istanza (rilievo dei confini con strumentazione GPS, rilievo nuovo corpo di fabbrica, punti di rilevanza topo cartografica per inserimento del fabbricato sulla mappa catastale, elaborazione del libretto delle misure con procedura PREGEO, redazione tipo mappale per introduzione in mappa del nuovo fabbricato da accatastare esteso ai punti fiduciali, Docfa per inserimento nuovo fabbricato).

Al **Catasto Terreni NCT** in virtù della redazione del Tipo Mappale con relativo inserimento in mappa del fabbricato, è stata soppressa la particella 614 ed è stata generata la particella 929. Pertanto **il lotto di terreno è identificato al NCT al Foglio 38 Particella 929** (ex 614).

Al **Catasto Fabbricati NCEU** la redazione della pratica DOCFA ha generato i seguenti subalterni:

- sub 1 garage al Piano seminterrato;
- sub 4 locale commerciale al Piano seminterrato;
- sub 3 abitazione al Piano seminterrato, terra, primo e sottotetto.

Si specifica inoltre che in base all'art 13 delle Norme di attuazione del Piano di zona 167, zona C2 Sos Lacchedduzzos che si allegano alla presente relazione, la destinazione d'uso "locale commerciale" del sub 4 è vincolante ed eventualmente può essere modificata solo in artigianale (in una prima fase, quando ancora non era stata effettuata la visita all'ufficio tecnico del comune, il locale era stato accatastato come deposito C2 a cui era stato assegnato il sub 2. In seguito all'accesso agli atti ed alla visione del fascicolo edilizio, previo confronto col Geometra responsabile del settore, è emerso che il locale doveva, obbligatoriamente, possedere la destinazione di locale commerciale così come previsto in progetto e tale destinazione doveva essere mantenuta. Dalla visura storica catastale del sub 4 si evince il cambio di destinazione d'uso).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.



PATTI

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (01/04/2021) l'immobile versava in mediocri condizioni di conservazione. Viste le condizioni comunque si rileva che non necessita di interventi urgenti di manutenzione e/o ripristini, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

I servizi igienici, gli infissi interni ed esterni e le finiture nel suo complesso sono in normale stato. La dotazione impiantistica risulta funzionante (impianto idrico-sanitario ed impianto elettrico). La scala interna, un ambiente al piano primo e il garage del piano seminterrato non sono ancora stati rifiniti.

PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e pertanto non si rileva l'esistenza di parti comuni con altre unità. L'accesso è esclusivo ed avviene per mezzo di un cancelletto pedonale posto sulla Via Falcone al civico 5, che conduce alla rampa che porta alla veranda e quindi, per mezzo di un portoncino, all'interno del fabbricato. Anche l'accesso al piano seminterrato, sia al garage che all'ampio locale commerciale, avviene dalla Via Falcone.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di civile abitazione, realizzato in aderenza ad analogo edificio, dal punto di vista architettonico non si presenta di buona fattura. Si può definire di **tipo economico** verificata la qualità dei materiali utilizzati.

Risulta ultimato in ogni sua parte ad eccezione di un vano al piano primo e del garage che risultano ancora allo stato di grezzo. Le condizioni generali sono alquanto scadenti.

La proprietà si articola su **tre livelli** collegati internamente da una scala in muratura ancora grezza:

- piano **seminterrato** adibito in parte a garage con retrostante cortile coperto con lastre metalliche ed in parte adibito a zona relax/palestra uso privato con annessi servizi Tale porzione, in base al progetto approvato e alle destinazioni d'uso consentite, dovrebbe essere adibita a locale commerciale;;
- piano **terra** composto da ampio soggiorno/cucina e bagno;
- piano **primo** composta da tre camere da letto, una con spogliatoio ed un bagno;
- piano **sottotetto** non abitabile con altezze che vanno da un minimo di 30 cm ad un massimo di 210 cm.

I tre livelli (seminterrato, terra e primo) sono collegati da una scala interna in muratura mentre per accedere al piano sottotetto è stata utilizzata una scala a pioli. Attualmente è presente solo il varco di accesso nel solaio.

Completa la proprietà una veranda al piano terra che conduce al cortile di pertinenza.

La struttura del fabbricato è costituita da muratura portante in blocchi di cls, le tramezzature sono in laterizio forato, gli intonaci interni ed esterni al civile, gli infissi esterni in pvc senza persiane, quelli interni in legno tamburato, la pavimentazione è in gres porcellanato così come i battiscopa. I bagni presenti ai vari livelli sono dotati di lavabo, doccia, WC e bidet, rivestiti in gres.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sanitario realizzati sottotraccia ed è dotato di impianto di riscaldamento a gasolio con elementi radianti in alluminio. L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di



rete comunale così come lo scarico fognario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** e dai loro figli entrambi maggiorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/2005	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/01/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di Sassari	24/01/2005	1641	1206
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con atto pubblico amministrativo il Comune di Villanova Monteleone cede ai coniugi **** Omissis **** **il diritto di** superficie del lotto di terreno edificabile distinto al NCT Foglio 38 Particella 614.

Al Comune di Villanova Monteleone il lotto edificabile pervenne in virtù di atto di compravendita del Segretario Comunale in data 08/02/2001, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari in data 24/04/2001 al numeri 6642 di R.G. e 4809 di R.P.

Ai fini della provenienza ventennale del bene esiste, agli atti della procedura, il **Certificato Notarile** attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari a far data a tutto il 09 Dicembre 2021, a firma del Dr. Onofrio Di Caprio, Notaio in Orta di Atella (CE).

Si veda al tal proposito il quadro della provenienza ventennale.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Sassari aggiornate al 14/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Sassari il 04/11/2005
Reg. gen. 24230 - Reg. part. 3055
Quota: 1/1
Importo: € 145.280,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 72.640,00
Note: Ipoteca a garanzia sulla quopta di 1/1 della piena proprietà sul fabbricato in corso di costruzione in Villanova Monteleone Loc Sos Lacchedduzzos riportato al NCT Foglio 38 Particella 614.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 13/09/2021
Reg. gen. 14273 - Reg. part. 10692
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento grava sulla quota di 1/1 della piena proprietà del lotto di terreno edificabile in Villanova Monteleone Loc Sos Lacchedduzzos distinto al NCT Foglio 38 Particella 614.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in **zona C2** del PUC vigente, all'interno del **Piano di zona 167** in Loc Sos Lacchedduzzos, Comparto R3 Lotto n. 41.

Il lotto ha un lato in aderenza col lotto attiguo n. 42 ed uno confinante con la zona S3 destinata a verde (vedi art 13 Norme di attuazione del PUC).

In base all'art 13 delle Norme di attuazione del Piano di zona 167, zona C2 Sos Lacchedduzzos, "nel lotto 41 (e anche in quello 42 attiguo) il piano terra verso il prolungamento di Via Arborea può essere adibito ad attività commerciale o artigianale compatibile con la residenza. In tal caso il piano terra può avere una superficie coperta fino a 120 mq e può confinare con le aree verdi adiacenti".

In altri termini poichè in fase di progettazione si è deciso di sfruttare tale articolo, è stato concesso di edificare in aderenza alle aree verdi e pertanto la destinazione d'uso del locale al piano seminterrato (locale commerciale) deve essere mantenuta. Le uniche due ammesse sono locale commerciale o artigianale.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villanova Monteleone è emerso che per l'immobile è stata rilasciata la **Concessione Edilizia n. 01 del 20/01/2005** relativa alla *Realizzazione di una casa di civile abitazione e di una attività commerciale al piano terra da edificarsi nel Piano di zona 167 in Loc Sos Laccheduzzos nel lotto distinto in catasto terreni al Foglio 38 Partcielle 614, Comparto R3 Lotto n. 41.*

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.

Sostanzialmente sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione Edilizia. Si segnalano comunque le seguenti difformità:

piano seminterrato

- modifiche interne legate alla porzione attualmente destinata ad attività motoria e ricovero attrezzi di proprietà degli esecutati ma che dovrebbe essere adibita a locale commerciale. In pratica è stato realizzato esclusivamente un wc in luogo delle centrale termica mentre gli altri ambienti (ripostiglio, spogliatoio etc) non sono stati realizzati. Inoltre la destinazione attuale non è riconducibile a quella commerciale, così come previsto in progetto. La porzione viene infatti utilizzata per svolgere attività motoria da parte dei proprietari;
- nello stesso piano non sono state realizzate le finestre sul retro;
- si registra inoltre che la zona scoperta posizionata sul retro del fabbricato con uscita dal deposito posizionato di seguito al garage, è stata interamente coperta con delle lastre metalliche che vanno rimosse.

piano terra

- sala e cucina formano un unico ampio ambiente e non è stato realizzato il divisorio tra i due. Modifiche prospettive legate alla mancata realizzazione dell'ampia finestra sul prospetto C. Inoltre la veranda esterna sul prospetto B non è stata realizzata.

piano primo

- non si registrano difformità.

piano sottotetto

- è presente un piano sottotetto, non previsto in progetto, in quanto al posto dell'originario tetto a padiglione è stato realizzato un tetto a due falde. Il sottotetto è allo stato di grezzo e l'altezza minima alla gronda è pari a 30 cm mentre al colmo è pari a 2.10 m, con pendenza inferiore al 35%.

Secondo quanto riferito dal tecnico comunale interpellato dal sottoscritto, è possibile predisporre una pratica in accertamento di conformità con opere per sanare le difformità presenti.



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** - Fabbricato civile ubicato a Villanova Monteleone (SS) - Via Giovanni Falcone, 5
Fabbricato di civile abitazione monofamiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra composto da ampio locale commerciale, garage e servizi al piano seminterrato, soggiorno/cucina, bagno e cortile al piano terra, tre camere da letto e bagno al piano primo. I tre livelli sono collegati internamente per mezzo di una scala in muratura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 929, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 38, Part. 929, Sub. 4, Categoria C1 - Fg. 38, Part. 929, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 929, Qualità Pascolo

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

Valore di stima del bene: € 161.940,00

Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Villanova Monteleone, analizzando annunci anche di privati. E' emerso che la dinamicità del mercato è comunque molto bassa. E' stata consultata quindi la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare che ha fornito i valori di riferimento da cui si è partiti per la stima. Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, nel 2° Semestre dell'anno 2021, per le abitazioni di TIPO ECONOMICO in stato conservativo normale ubicate nel Comune di Villanova Monteleone, indica un prezzo che oscilla da un minimo di € 500,00 fino ad un massimo di € 700,00 per mq di superficie lorda.

Adeguando la stima in base ad alcuni fattori dovuti a ubicazione, stato conservativo mediocre dell'immobile, finiture nel complesso scadenti, posizione/panoramicità della zona, si ritiene opportuno adottare il valore di 600,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Villanova Monteleone (SS) - Via Giovanni Falcone, 5	269,90 mq	600,00 €/mq	€ 161.940,00	100,00%	€ 161.940,00
				Valore di stima:	€ 161.940,00

Valore di stima: € 161.940,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri regolarizzazione urbanistica	8000,00	€
Oneri smaltimento copertura metallica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 150.940,00

Gli oneri di regolarizzazione urbanistica comprendono la pratica di accertamento di conformità per sanare le difformità presenti descritte. Il tutto al fine di rendere conforme la planimetria catastale con quella comunale.

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 13/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cresci Fabrizio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villanova Monteleone (SS) - Via Giovanni Falcone, 5
Fabbricato di civile abitazione monofamiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra composto da ampio locale commerciale, garage e servizi al piano seminterrato, soggiorno/cucina, bagno e cortile al piano terra, tre camere da letto e bagno al piano primo. I tre livelli sono collegati internamente per mezzo di una scala in muratura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 929, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 38, Part. 929, Sub. 4, Categoria C1 - Fg. 38, Part. 929, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 929, Qualità Pascolo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona C2 del PUC vigente, all'interno del Piano di zona 167 in Loc Sos Lacchedduzzos, Comparto R3 Lotto n. 41. Il lotto ha un lato in aderenza col lotto attiguo n. 42 ed uno confinante con la zona S3 destinata a verde (vedi art 13 Norme di attuazione del PUC). In base all'art 13 delle Norme di attuazione del Piano di zona 167, zona C2 Sos Lacchedduzzos, "nel lotto 41 (ma anche in quello 42 attiguo) il piano terra verso il prolungamento di Via Arborea può essere adibito ad attività commerciale o artigianale compatibile con la residenza. In tal caso il piano terra può avere una superficie coperta fino a 120 mq e può confinare con le aree verdi adiacenti". In altri termini poichè in fase di progettazione si è deciso di sfruttare tale articolo, è stato concesso di edificare in aderenza alle aree verdi e pertanto la destinazione d'uso del locale al piano seminterrato (locale commerciale) deve essere mantenuta: Le uniche due ammesse sono locale commerciale o artigianale e si è optato per la prima.

Prezzo base d'asta: € 150.940,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 107/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.940,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Villanova Monteleone (SS) - Via Giovanni Falcone, 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 929, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 38, Part. 929, Sub. 4, Categoria C1 - Fg. 38, Part. 929, Sub. 3, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 929, Qualità Pascolo	Superficie	269,90 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (01/04/2021) l'immobile versava in mediocri condizioni di conservazione. Viste le condizioni comunque si rileva che non necessita di interventi urgenti di manutenzione e/o ripristini, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione. I servizi igienici, gli infissi interni ed esterni e le finiture nel suo complesso sono in normale stato. La dotazione impiantistica risulta funzionante (impianto idrico-sanitario ed impianto elettrico). La scala interna, un ambiente al piano primo e il garage del piano seminterrato non sono ancora stati rifiniti.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione monofamiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra composto da ampio locale commerciale, garage e servizi al piano seminterrato, soggiorno/cucina, bagno e cortile al piano terra, tre camere da letto e bagno al piano primo. I tre livelli sono collegati internamente per mezzo di una scala in muratura.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** e dai loro figli entrambi maggiorenni.		

