
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cresci Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare **160/2010** del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	8
Stato conservativo.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 160/2010 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.689.971,62	18

INCARICO

All'udienza del 14/07/2022, 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 18/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via Carlo Felice 68B

Nell'udienza del 14/07/2022 Il Giudice Dott.ssa Giuseppina Sanna, preso atto della mancata accettazione da parte del precedente perito nominato, nominava in sua sostituzione il sottoscritto Ing. Fabrizio Cresci disponendo contestualmente la riunione alla presente procedura (n. 160/2010) della procedura n. 103/2022. Il quesito veniva pertanto formulato nella precedente udienza del 10/02/2022 in occasione del conferimento dell'incarico al perito rinunciatario.

In tale udienza il Giudice, *"preso atto della richiesta di vendita del compendio pignorato, rilevato che non è stata rinvenuta la stima relativa al terreno distinto in catasto al foglio 129 particella 386 sul quale si dibatte in ordine alla natura di pertinenza del fabbricato ivi edificato ovvero di bene autonomo che andava pignorato autonomamente, ritenuta la stima del compendio pignorato non più attuale dispone che si proceda a nuova stima del fabbricato e delle sue pertinenze (terreno di cui al foglio 129 particella 386)"*.

L'incarico pertanto prevede esclusivamente l'aggiornamento della stima all'attualità e l'estensione della stessa al terreno circostante di cui al Foglio 129 Particella 386.

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato di civile abitazione distribuito su quattro livelli comprendenti piano seminterrato, terra, primo e sottotetto, con circostante terreno di pertinenza.

Il fabbricato, ancora in corso di costruzione (risulta ultimato il solo piano terra) è sito in Via Carlo Felice in Loc Scala di gioca. Una parte del terreno che circonda la villa, sul retro, affaccia sulla "valle dei ciclamini".

Il progetto autorizzato prevede la costruzione di una villa unifamiliare che si sviluppa su quattro livelli collegati internamente da scale in muratura.

Nella costruzione, ancora in corso di realizzazione, è prevista pertanto la tipologia di casa unifamiliare, mentre in realtà sono stati realizzati due appartamenti distinti al piano terra.

Il piano seminterrato risulta indipendente e non collegato al piano terra. Per mezzo di una scala si accede al piano primo e da questo, per mezzo di una ulteriore scala, si giunge al piano sottotetto. **Di fatto sono presenti due appartamenti distinti uno sulla destra per chi accede all'atrio comune e uno sulla sinistra.**

In generale nel fabbricato in oggetto, risultano completate tutte le strutture portanti, la copertura, i solai, i muri e i divisori interni (al piano terra e parzialmente al piano primo e sottotetto), gli intonaci (l'esterno è anche munito di mattone faccia a vista) e la parte sottotraccia degli impianti, mentre devono essere realizzate ancora tutta una serie di opere, di finitura e non solo, ai piani seminterrato, primo e sottotetto.

Per rendere l'intero fabbricato abitabile così come da progetto approvato occorre completare gli impianti idrici elettrici e di riscaldamento, posare gli infissi esterni e le soglie, gli infissi interni, i rivestimenti e i sanitari, le

pavimentazioni etc, nonché rivestimenti di scale e la sistemazione degli spazi esterni e del cancello d'ingresso (questi ultimi due chiaramente non essenziali).

Il fabbricato risulta pertanto così composto:

- **piano seminterrato** allo stato di grezzo e senza alcuna partizione interna;
- **piano terra** suddiviso in n. 2 appartamenti. Il primo con accesso dal portoncino sulla destra per chi accede dall'atrio comune composto da n. 2 ampie sale, camera da letto, n. 2 bagni, ripostiglio e angolo cottura. Il secondo appartamento con accesso dal portoncino sulla sinistra per chi accede dall'atrio comune è composto da soggiorno/cucina, due ampie camere da letto, bagno, ripostiglio e terrazzo. Il portone principale d'ingresso all'atrio comune è realizzato con un pannello bianco a battente precario;
- **piano primo** allo stato di grezzo in cui sono state realizzate buona parte delle divisioni interne come da progetto approvato;
- **piano sottotetto** anch'esso allo stato di grezzo con buona parte delle partizioni interne da progetto.

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di pozzo privato mentre lo scarico avviene su rete comunale.

Il fabbricato insiste su un lotto di terreno munito di cancello d'ingresso in ferro ad apertura manuale in cui devono essere ancora realizzate le sistemazioni esterne.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sassari (SS) - Via Carlo Felice 68B

CONFINI

I confini del lotto di terreno di cui al Foglio 129 Particella 386 sono stati correttamente definiti nella precedente perizia del CTU Geom **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	276,00 mq	313,95 mq	0,50	156,97 mq	2,50 m	Seminterrato
Abitazione	267,00 mq	313,95 mq	1,00	313,95 mq	3,10 m	Terra
Veranda	50,00 mq	62,00 mq	0,60	37,20 mq	3,10 m	Terra
Abitazione	313,00 mq	338,25 mq	1,00	338,25 mq	3,70 m	Primo
Terrazzo	33,75 mq	33,75 mq	0,40	13,50 mq	3,70 m	Primo
Sottotetto	201,00 mq	376,00 mq	0,50	188,00 mq	variabile	Secondo
Totale superficie convenzionale:				1047,87 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				1047,87 mq		

SUPERFICI FABBRICATO

La consistenza indicata nel prospetto sopra è stata desunta dagli elaborati grafici di progetto supportati da alcune misure a campione rilevate in loco. Al piano terra è stata pertanto indicata la superficie effettivamente autorizzata e non quella riscontrata al momento del sopralluogo che include l'aumento di cubatura realizzato e non sanabile.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini valutativi si terrà conto della superficie commerciale del fabbricato di civile abitazione definita utilizzando per la misura delle consistenze i criteri commerciali forniti dal Comitato tecnico-scientifico della FIAIP, che sostanzialmente attinge e combina i disposti di cui ai criteri convenzionali indicati nel DPR 138/98.

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

- verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;

- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale

Calcolo della superficie omogeneizzata

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva. Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

Superficie scoperta a giardino e similare

La superficie dei parchi, giardini e simili:

- a) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) al 2% per superfici eccedenti detto limite. La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

Balconi, terrazzi e similari

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
 - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
 - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
 - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25
- Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)
- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
 - nella misura del 60%;

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale. Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati al piano seminterrato, ovvero mansardati.

Sulla base delle seguenti determinazioni, tenendo conto della destinazione d'uso autorizzata e/o al più autorizzabile a seguito delle necessarie sanatorie comunque non consentite nel caso in esame si determina la superficie utile commerciale dell'immobile pari a **1047,87 mq** posta a base della presente stima.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	129	387	7	2	A7	1	11 vani	Totale: 281 m ² Totale: escluse aree scoperte: 281 m ² mq	1846,33 €	T	
	129	387	4		F3						
	129	387	5		F3						
	129	387	6		F3						

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
129	386				Oliveto	4	00 56 59 mq	10,23 €	5,85 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nell'unico livello ultimato (piano terra) si riscontrano le seguenti difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale:

- è stato realizzato il divisorio, non indicato in planimetria, che di fatto separa l'unità immobiliare in due;
- non è stata realizzata la scala interna che conduce al piano seminterrato;
- non è stata realizzata la muratura perimetrale di tamponamento (sul retro fronte valle dei ciclamini) come da progetto e non è indicata la presenza della veranda;
- la cucina, indicata in planimetria nella porzione sulla sinistra per chi entra nell'atrio comune, non è stata realizzata e al suo posto vi è un ripostiglio/lavanderia;
- sempre in tale porzione non è stato realizzato il piccolo ripostiglio nel disimpegno comune e tale spazio è stato ceduto alla camera da letto adiacente. Inoltre, nell'altra camera da letto, l'accesso al bagno avviene dalla camera e non dal disimpegno.

Per gli altri livelli, trattandosi di porzioni ancora in fase di ultimazione ed essendo accatastati come F3 (fabbricati in corso di ultimazione) non è stata ancora depositata la relativa planimetria catastale. Essi sono pertanto suscettibili di modifiche rispetto al progetto approvato.

Si precisa che i subalterni 1-2-3 sono stati soppressi e hanno generato il subalterno 7, l'unica porzione ultimata.

I subalterni:

- 4 (Piani T-1-2);
- 5 (Piano S1);
- 6 (Piano T)

risultano ancora in corso di costruzione.

PRECISAZIONI

CONSIDERAZIONI SULLA VENDITA IN PIU' LOTTI

Attualmente il bene deve essere venduto in unico lotto. Il terreno di pertinenza di cui al Foglio 129 Particella 386 circonda tutto il fabbricato e confina con il viottolo di accesso al lotto su cui è posizionato il cancello carrabile. Si tratta di uno dei mappali a suo tempo vincolati per l'edificazione del fabbricato.

Considerato che:

- il fabbricato è ancora in corso di costruzione ed il progetto ultimo presentato riguarda la realizzazione di una casa di civile abitazione UNIFAMILIARE;
- il terreno non risulta frazionato in modo tale da consentire un eventuale accesso in vista di una possibile divisione in lotti funzionali, autonomi ed indipendenti;
- nel fabbricato sono presenti opere abusive non sanabili consistenti nell'aumento della cubatura con inglobamento della veranda e la modifica della copertura

la vendita in lotti è al momento sconsigliata e non percorribile.

Infatti per procedere con una divisione in lotti bisogna innanzitutto frazionare catastalmente il terreno (e questo non comporterebbe alcuna problematica) e presentare al comune un progetto di frazionamento in più unità immobiliari.

Questo però **comporta un ripristino dello stato dei luoghi** in base all'art 16 dell'Allegato A alla Delibera della G.R. n. 49/19 del 5.12.2019 "DIRETTIVE IN MATERIA DI SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVEE PER L'EDILIZIA (SUAPE)" e successivamente la presentazione del relativo progetto di frazionamento. Nel caso di opere abusive l'interessato, prima di presentare la nuova pratica edilizia sullo stesso immobile, presenta i due progetti in pratiche distinte (sanatoria e nuova pratica) la cui conclusione del procedimento di sanatoria condiziona il rilascio del titolo per l'esecuzione del nuovo intervento. Nel caso in esame, trattandosi di incremento volumetrico non sanabile, a maggior ragione l'interessato non può presentare il progetto di sanatoria ma esclusivamente ripristinare lo stato dei luoghi.

La presentazione di un frazionamento in più unità immobiliari comporta la verifica e le prescrizioni del PAI le cui norme di attuazione indicano che *"gli interventi di manutenzione straordinaria che determinano frazionamenti o accorpamenti delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, a condizione che, con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, si dimostri per il singolo caso la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, anche prevedendo la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti e utilizzatori effettivamente insediabili negli edifici, con valutazione degli elementi relativi alla superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975), alla tipologia di abitanti e/o di utilizzatori, alle differenti funzioni e modalità di utilizzo e alle fasce orarie diurne e/o notturne di prevalente utilizzo"*.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (16/09/2022) il fabbricato si presentava ancora in corso di costruzione i cui lavori attualmente risultano sospesi. Le uniche porzioni ultimate al piano terra versavano comunque in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Le porzioni invece non ultimate (piano primo e sottotetto, piano seminterrato dove tra l'altro non è stata realizzata alcuna opera) versano in normali condizioni. Poichè i lavori risultano sospesi e l'involucro edilizio non è stato completato con le chiusure verticali, si evidenziano i segni del tempo e degli eventi atmosferici specie nei soffitti (sia nel solaio orizzontale di chiusura del piano primo che in quello inclinato del sottotetto).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto riguarda la descrizione del fabbricato nel suo complesso si rimanda alla precedente perizia dove sono ampiamente dettagliate le caratteristiche strutturali del fabbricato. Ci si sofferma invece sullo stato dell'arte e sul livello delle finiture dei vari piani riscontrato al momento del sopralluogo.

PIANO SEMINTERRATO

Nulla è cambiato rispetto alla perizia del Febbraio 2012. Pertanto non è presente nessuna partizione interna, tamponatura perimetrale, opera di finitura. Sono visibili esclusivamente plinti e pilastri ed il solaio all'intradosso non è intonacato.

PIANO TERRA

Sono stati ricavati due appartamenti che risultano ultimati e presentano le seguenti caratteristiche: pavimentazione in parte in marmo (appartamento di destra) e in parte in gres porcellanato e parquet (appartamento di sinistra), rivestimenti dei bagni in parte in marmo (appartamento di destra) ed in parte in gres porcellanato (appartamento di sinistra), infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio con vetrocamera privi di persiane o tapparelle o scuranti interni, impianti idrico ultimato sottotraccia, elettrico anch'esso sottotraccia dove si rileva che i frutti sono in buona parte ancora privi delle placche esterne, di riscaldamento alimentato a gasolio con elementi radianti in alluminio (appartamento di destra) mentre alimentato con una stufa a pellet e elementi radianti sempre in alluminio l'appartamento di sinistra. L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrici ad accumulo per entrambi gli appartamenti ed i fuochi con bombole a gas. Infine non è stata ancora realizzata la pavimentazione dell'atrio comune e la finitura dell'ampia scala che conduce al piano superiore.

PIANO PRIMO

La porzione al primo piano risulta ancora da ultimare. Sono state realizzate buona parte delle partizioni interne previste in progetto. I tramezzi sono in laterizio forato intonacati, è presente esclusivamente il massetto ed è privo di qualsiasi finitura. Per l'impianto elettrico sono stati esclusivamente posati i corrugati sottotraccia per le canalizzazioni, murate le scatole e posati parte dei cavi elettrici, l'impianto idrico così come quello di riscaldamento è solo predisposto. La porzione inoltre è priva di infissi esterni (ne sono stati posati solo 4).

PIANO SOTTOTETTO

Il piano sottotetto si presenta nelle medesime condizioni del piano primo con nessun infisso esterno posato.

PROSPETTI

Il prospetto principale e quelli laterali sono interamente rivestiti con mattoncini faccia a vista presumibilmente in pietra. Poichè il fabbricato non è ultimato l'aspetto prospettico globale risente notevolmente delle opere incompiute. Manca un idoneo portone di ingresso, mancano del tutto gli infissi al piano primo (solo 4 posati) e sottotetto, manca la tinteggiatura delle parti intonacate e dei cornicioni, manca completamente la realizzazione

del piano seminterrato. Inoltre tutte le spallette delle finestre non sono rifinite e la muratura di mattoncini di coronamento non si interrompe in corrispondenza della parte superiore dell'infisso andando a completarlo e rifinirlo ma almeno 40 cm sopra.

Il retrospetto, quello prospiciente la valle dei ciclamini è del tutto incompiuto. E' presente esclusivamente la vetrata in alluminio bianco di chiusura, tra l'altro posizionata non correttamente in base al progetto approvato.

SISTEMAZIONI ESTERNE

La recinzione esterna è realizzata con una rete metallica sormontata da paletti, il cancello d'ingresso è in ferro ad apertura manuale. Il lotto di terreno presenta alcuni alberi di alto fusto nella porzione prospiciente il viottolo. Risulta in parte sterrato e dirada verso valle nella parte retrostante che pertanto risulta poco fruibile.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il piano terra del fabbricato di civile abitazione è suddiviso in n. 2 appartamenti distinti e non comunicanti occupati uno dal Sig. **** Omissis **** e dalla moglie Sig.ra **** Omissis **** e l'altro dal Sig. **** Omissis **** che vi abita con la compagna ed il figlio della coppia.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno distinto nella Sez. Sassari-Agro Catasto terreni al Foglio 129 Particella 386, secondo le previsioni del PUC adottato con Deliberazioni del CC n. 43 del 26/07/2012 e n. 35 del 18/11/2014, pubblicato nel BURAS n. 58 del 11/12/2014 è compreso parzialmente nella **SOTTOZONA E3.a** del Campo Ambientale 4 Ambito 3 e nella **SOTTOZONA H2.9**.

Si veda al tal proposito il Certificato di destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

I lavori di costruzione del fabbricato ebbero inizio in seguito al rilascio della **Concessione Edilizia n. 306** del 27/06/1991 prorogata dalla **Concessione di proroga n. 95/03** del 17/01/1995.

Successivamente, in seguito ad un sopralluogo del Nucleo di Polizia Edilizia, sono state accertate delle violazioni di cui all'art 7 della LR 47/85 ed è stato redatto un verbale di accertamento di abusi edilizi realizzati nel fabbricato unifamiliare in corso di costruzione.

Per sanare tali difformità è stato presentato un progetto di **accertamento di conformità** ed è stata rilasciata la **Concessione Edilizia n. C/98/127** del 18/03/1998.

Tale provvedimento però non è l'ultimo. Infatti in data 30/12/2012 prot. n 92095 è stato presentato un ulteriore pratica di "**Opere Interne da realizzare nel piano terra della casa unifamiliare**" ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 23/85.

Tale pratica risulta pertanto l'ultima presentata in ordine di tempo.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione in cui risulta compiutamente realizzato il solo piano terra, si riportano le difformità riscontrate in tale piano al momento di sopralluogo e le difformità prospettive e/o strutturali sostanziali.

Si trascurano tutto ciò che riguarda difformità riconducibili ad opere interne eventualmente ancora da realizzare o modificare ai piani seminterrato, primo o sottotetto comunque realizzabili al momento della presentazione di un nuovo progetto di completamento.

PIANO SEMINTERRATO

Sul retrospetto sono stati realizzati dei finti pilastri in laterizio in corrispondenza del filo esterno del fabbricato.

PIANO TERRA

1. Non è stata realizzata la scala interna di collegamento con il piano seminterrato;
2. Modifiche riconducibili ad opere interne consistenti nella divisione in n. 2 appartamenti (è comunque facilmente ripristinabile la situazione autorizzata tramite la demolizione della porzione di muro che divide i due appartamenti) e consistenti in lievi modifiche interne così riassumibili:
 - nell'appartamento di sinistra in luogo della cucina è stato realizzato un ripostiglio, l'accesso al bagno avviene dalla camera da letto e non dal corridoio, la cucina è stata realizzata nel soggiorno, non è presente il ripostiglio nel disimpegno che è stato inglobato nell'altra camera da letto. Nell'appartamento di destra non è stato realizzato il ripostiglio nella sala all'ingresso, nella stessa sala è stato realizzato un varco che conduce ad uno dei due bagni.
3. Modifiche legate ad un incremento volumetrico consistenti nella realizzazione della muratura perimetrale fronte valle dei ciclamini in corrispondenza del filo esterno del fabbricato. In altre parole non è stata realizzata la veranda come da progetto e tale porzione è stata inglobata nell'abitazione, per tutto lo sviluppo longitudinale della muratura ad eccezione della porzione sulla sinistra in corrispondenza della camera da letto dell'appartamento di sinistra (4,5 m di lunghezza x 2,6 m di profondità).

PIANO SOTTOTETTO E COPERTURA

Nel retrospetto fronte valle dei ciclamini sono stati realizzati n. 3 abbaini invece che 2 come da progetto, tutti con uscita su un terrazzo a tasca ricavato lungo tutto lo sviluppo longitudinale. Tale terrazzo non è indicato in nessuno dei progetti edilizi presentati.

Per sanare le difformità presenti, **relativamente alla sola divisione in n. 2 unità immobiliari al piano terra**, è possibile presentare una pratica di accertamento di conformità solo dopo aver ripristinato lo stato dei luoghi e rimossi gli abusi esistenti, così come ampiamente dettagliati nel punto precedente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sassari (SS) - Via Carlo Felice 68B

Trattasi di fabbricato di civile abitazione distribuito su quattro livelli comprendenti piano seminterrato, terra, primo e sottotetto, con circostante terreno di pertinenza. Il fabbricato, ancora in corso di costruzione (risulta ultimato il solo piano terra) è sito in Via Carlo Felice in Loc. Scala di Giocca. Una parte del terreno che circonda la villa, sul retro, affaccia sulla "valle dei ciclamini". Il progetto autorizzato prevede la costruzione di una villa unifamiliare che si sviluppa su quattro livelli collegati internamente da scale in muratura. Nella costruzione, ancora in corso di realizzazione, è prevista pertanto la tipologia di casa unifamiliare, mentre in realtà sono stati realizzati due appartamenti distinti al piano terra. Il piano seminterrato risulta indipendente e non collegato al piano terra, mentre per mezzo di un'altra scala con ingresso dal piano terra si accede al piano primo e da questo, per mezzo di una ulteriore scala, si giunge al piano sottotetto. Di fatto sono presenti due appartamenti distinti uno sulla destra per chi accede all'atrio comune e uno sulla sinistra. In generale nel fabbricato in oggetto, risultano completate tutte le strutture portanti, la copertura, i solai, i muri e i divisori interni (al piano terra e parzialmente al piano primo e sottotetto), gli intonaci (l'esterno è anche munito di mattone faccia a vista) e la parte sottotraccia degli impianti, mentre devono essere realizzate ancora tutta una serie di opere, di finitura e non solo, ai piani seminterrato, primo e sottotetto. Per rendere l'intero fabbricato abitabile così come da progetto approvato occorre completare gli impianti idrici elettrici e di riscaldamento, posare gli infissi esterni e le soglie, gli infissi interni, i rivestimenti e i sanitari, le pavimentazioni etc, nonché rivestimenti di scale e la sistemazione degli spazi esterni e del cancello d'ingresso (questi ultimi due chiaramente non essenziali). Il fabbricato risulta così composto: - piano seminterrato allo stato di grezzo e senza alcuna partizione interna; - piano terra suddiviso in n. 2 appartamenti. Il primo con accesso dal portoncino sulla destra per chi accede dall'atrio comune composto da n. 2 ampie sale, camera da letto, n. 2 bagni, ripostiglio e angolo cottura. Il secondo appartamento con accesso dal portoncino sulla sinistra per chi accede dall'atrio comune è composto da soggiorno/cucina, due ampie camere da letto, bagno, ripostiglio e terrazzo. Il portone principale d'ingresso all'atrio comune è realizzato con un pannello bianco a battente precario; - piano primo allo stato di grezzo in cui sono state realizzate buona parte delle divisioni interne come da progetto approvato; - piano sottotetto anch'esso allo stato di grezzo con buona parte delle partizioni interne da progetto. L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di pozzo privato mentre lo scarico avviene su rete comunale. Il fabbricato insiste su un lotto di terreno munito di cancello d'ingresso in ferro ad apertura manuale in cui devono essere ancora realizzate le sistemazioni esterne.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 129, Part. 387, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 129, Part. 387, Sub. 4, Categoria F3 - Fg. 129, Part. 387, Sub. 5, Categoria F3 - Fg. 129, Part. 387, Sub. 6, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 129, Part. 386, Qualità Oliveto

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, taglio e 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 all'immobile oggetto della stima.

VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona **per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili** a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione. Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita. Ai fini estimativi, il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per ville della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali. Le fasce OMI però, a parere del sottoscritto, non inquadrano in maniera corretta il bene. Infatti il bene, secondo tale suddivisione OMI, è ubicato in loc Serra Secca in Via Carlo Felice 68B in zona **C3/Semicentrale Serra Secca-Carbonazzi**. Tale zona però è molto ampia ed è riferita soprattutto ad appartamenti uso residenziale nel quartiere di Carbonazzi. Non comprende pertanto la tipologia "Villa e villini" molto diffusa e prevalente in prossimità del bene da stimare.

Un riferimento assolutamente attendibile potrebbe essere quello relativo alla **zona D3 Periferica/MONTE BIANCHINU - FILIGHEDDU - SAN FRANCESCO**, confinante con la zona in esame e di caratteristiche simili, se non superiori per certi aspetti, alla zona in esame (si pensi che Monte Bianchinu risulta in assoluto la zona di più pregio del Comune di Sassari, con caratteristiche paesaggistiche simili a quella in esame. Stessa cosa si può dire per molte abitazioni in loc San Francesco/Filigheddu che godono di peculiarità paesaggistiche ed ambientali simili al bene in esame).

Le rilevazioni OMI dell'ultimo periodo (II Semestre Anno 2021) riferiscono, per tale zona D3, le sotto riportate quotazioni relative ad immobili inerenti la destinazione residenziale. Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per la tipologia edilizia "Ville e villini" in condizioni normali le rilevazioni della AdE indicano una forbice compresa tra Euro 1500,00/mq ed Euro 2200,00/mq, con un valore medio pari a Euro 1850,00/mq.

Ho inoltre effettuato un'indagine di mercato disponendo di diversi prezzi da comparare (anche se tale indagine fornisce dati relativamente ai valori medi di mercato ma non fornisce alcuna indicazione circa il valore relativo al massimo prezzo cui il bene è stato poi effettivamente venduto, che nella maggior parte dei casi è inferiore a quello iniziale).

L'analisi del mercato è stata esperita facendo riferimento alle fonti indirette rappresentate dalle pubblicazioni sui siti specializzati delle principali agenzie immobiliari del territorio nonché di privati, facilmente consultabili nella rete e anche tramite visite presso le agenzie del settore.

I dati rilevati si riferiscono a prezzi medi espressi in euro/mq di superficie commerciale di immobili liberi e/o occupati a destinazione residenziale localizzati in Loc. Serra Secca, in Via Milano, Via Pietro Nenni, San Lorenzo e Monte Bianchinu. Tutti gli immobili visionati risultavano ultimati.

Analisi dei dati

Dall'indagine è emerso che il valore medio unitario relativo a beni a destinazione residenziale tipologia ville unifamiliari in normale stato oscilla da un minimo di 1.430 euro/mq fino ad un massimo di 1.920 euro/mq, con un valore medio pari a Euro 1675,00/mq.

E' emerso che i valori massimi sono attribuiti specialmente alle tipologia di piccole dimensioni, mentre i valori minimi alle tipologia di grandi dimensioni.

E' importante sottolineare come la metratura influenzi notevolmente il prezzo di un immobile. Anche prendendo immobili della stessa tipologia e di caratteristiche simili, è differente confrontare una villa di dimensioni medie (200/400 mq) con una villa delle dimensioni di quella in esame (oltre 1000 mq); il loro prezzo al mq sarà ovviamente differente a discapito della villa di dimensioni maggiori.

ALTRE CARATTERISTICHE

L'immobile gode di un ottimo inserimento paesaggistico. Rispetto alla media di mercato simili qualità posizionali permettono un apprezzamento del 10%.

CONCLUSIONI

Tenuto conto della finalità del presente mandato, considerate le rilevazioni di cui sopra, ritengo equo stimare in Euro 1762/mq come media dei due valori di cui sopra (Euro 1850,00/mq dell'OMI e Euro 1675,00/mq delle rilevazioni di mercato) il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, incrementato del 10% per un valore finale di Euro 1938/mq nelle condizioni approvate, anche in ragione delle condizioni interne ed esterne dell'immobile, nonché del contesto urbanistico e paesaggistico, delle esposizioni e degli affacci, della posizione, dello stato degli impianti e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo.

VALUTAZIONE TERRENO

Il terreno che circonda la villa di cui al Foglio 129 Particella 386 di 5659 mq è stato oggetto di valutazione in data 29/04/2022 con atto di Compravendita di usufrutto di terreno in agro di Sassari.

Il Sig. **** Omissis **** ha infatti trasferito al figlio Sig **** Omissis **** "il diritto di usufrutto che egli vanta sul terreno agricolo in Sassari, Località "Scala di Ciogga", "Badde Olia", Via Carlo Felice, intestato al venditore nel Catasto Terreni, Sezione Agro, e distinto al foglio 129 con il mappale 386 di Ha. 0.56.59, redditi euro 10,23 ed euro 5,85, confinante a proprietà **** Omissis ****, a proprietà **** Omissis **** e a proprietà **** Omissis ****".

Il prezzo della vendita è stato convenuto in euro 6.500 (seimilacinquecento).

Tale prezzo di vendita, in base al calcolo dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà, con età dell'usufruttuario di 39 anni, presuppone il seguente calcolo:

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'

Interesse Legale Vigente:	1,25%
Valore della Piena Proprietà	€ 7647,06
Valore della piena proprietà	€ 7.647,06
Età dell'usufruttuario	39 anni
Tasso di interesse legale	1,25%
Coefficiente moltiplicatore	68
Valore dell'usufrutto	€ 6.500,00
Valore della nuda proprietà	€ 1.147,06

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Sassari (SS) - Via Carlo Felice 68B	1047,87 mq	1.938,00 €/mq	€ 2.030.772,06	100,00%	€ 2.030.772,06
				Valore di stima:	€ 2.030.772,06

Valore di stima fabbricato: € 2.030.772,06

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ultimazione Piano Seminterrato	94.185,00	€
Ultimazione Piano Primo	118.562,50	€
Ultimazione Piano Sottotetto	118.800,00	€
Oneri tecnici progetto di completamento	6000,00	€
Oneri catastali	2400,00	€
Oneri ripristino abusi edilizi	8500,00	€

Valore finale di stima fabbricato: € 1.682.324,56

COSTI PER LA RIMESSA IN PRISTINO ABUSI E COMPLETAMENTO LAVORI

Al fine di rendere l'immobile conforme e abitabile, occorrerà provvedere al completamento dei lavori di costruzione già iniziati a seguito della presentazione del relativo progetto.

Tali lavorazioni consistono, in via essenziale e sommaria, in:

- Realizzazione e completamento degli impianti elettrico, idraulico, sanitario, riscaldamento ai vari piani secondo le destinazioni d'uso consentite;
- Realizzazione delle partizioni interne come da progetto, compresa intonacatura e tinteggiatura delle pareti;
- Posa in opera degli infissi interni ed esterni;
- Realizzazione tamponatura perimetrale compresa intonacatura e tinteggiatura;
- Realizzazione vespaio e massetto piano seminterrato;
- Pavimentazioni e rivestimenti vari;
- Realizzazione bagni etc;
- Sistemazioni esterne.

Tali costi possono essere qualitativamente stimati in via analogica come costi di ristrutturazione di un'immobile del tipo quello in esame, sulla base del costo medio di ristrutturazione censito dalla banca dati AWN-CINEAS-CRESME e applicabile a fattispecie giudiziali, relativamente a percentuali di categorie di lavori che ragguagliano la misura di quelle preventivabili, il tutto supportato dall'esperienza dello scrivente in base anche ai prezzi applicati dalle imprese edili del territorio.

Considerata la situazione attuale, l'aumento che ha riguardato le materie prime e i materiali dell'edilizia, il costo stimato per tali interventi incide in relazione alla destinazione d'uso prevista in progetto e delle singole lavorazioni/quantità già realizzate:

- **Euro 300,00/mq** di superficie lorda per il completamento del piano **seminterrato** adibito a **cantine**;
- **Euro 350,00/mq** di superficie lorda per il completamento del piano **primo** adibito a **residenza**;
- **Euro 300,00/mq** di superficie lorda per il completamento del piano **sottotetto** adibito a **locale di sgombero**.

Tali valori unitari includono i costi della sicurezza, i costi degli apprestamenti previsti nel piano di sicurezza quali opere provvisorie (recinzioni, trabattelli, etc), i costi per l'installazione del ponteggio assolutamente necessario per concludere i lavori (2x15 m + 2x24) x hmax 12 m, in proporzione per ogni piano e quant'altro necessario per l'avvio del cantiere.

VALUTAZIONE DEI PIANI DA ULTIMARE

La valutazione del prezzo dell'immobile in condizioni normali, in accordo con la metodologia adottata, risulta pertanto pari a:

$(\text{Valore attuale}) = (\text{valore al nuovo}) - (\text{costo lavori})$

Di seguito si riporta il calcolo relativo al costo dei lavori da realizzare per singoli piani da ultimare:

Piano Seminterrato (sup lorda 313,95 mq)
Euro 300,00/mq (costo lavori) x 313,95 mq = Euro 94.185,00

Piano Primo (sup lorda 338,75 mq)
Euro 350,00/mq (costo lavori) x 338,75 mq = Euro 118.562,50

Piano sottotetto (sup lorda 376 mq)
Euro 300,00/mq (costo lavori) x 376 mq = Euro 118.800,00

Tali oneri di ristrutturazione sono inoltre comprensivi inoltre del costo per il completamento delle facciate e del costo per le sistemazioni esterne.

ONERI URBANISTICI PROGETTO E DL

Gli oneri urbanistici sono comprensivi dei costi tecnici (iva e cassa professionale compresa) ed ogni altro onere correlato alla presentazione del Progetto di completamento del fabbricato.

ONERI CATASTALI

Gli oneri di regolarizzazione catastale (iva e cassa professionale compresa) di cui al punto riguardano la predisposizione dei DOCFA da parte di un tecnico. Precisamente n. 3 Docfa una volta ultimati i lavori per accatastare i tre livelli non ultimati e n. 1 Docfa per le modifiche apportate al piano terra.

ONERI RIPRISTINO ABUSI EDILIZI

Tali oneri sono comprensivi dei lavori per lo smontaggio delle vetrate e il successivo riposizionamento come da progetto approvato, gli oneri per l'installazione del ponteggio per eseguire tale lavorazione ed ogni altro costo ad essa legato. Inoltre comprendono il costo per la demolizione e lo smaltimento dei pilastri del piano seminterrato, gli oneri per la demolizione dell'abbaino al piano sottotetto.

VALORE COMPLESSIVO FABBRICATO E TERRENO

Al Valore finale di stima del fabbricato pari a € 1.682.324,56 va ora sommato il Valore del terreno pari a € 7.647,06 per un valore complessivo di €. 1.689.971,62 che risulta essere il valore finale dell'intero compendio (fabbricato + terreno)

Valore finale di stima fabbricato e terreno : € 1.689.971,62

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 05/10/2022

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sassari (SS) - Via Carlo Felice 68B

Trattasi di fabbricato di civile abitazione distribuito su quattro livelli comprendenti piano seminterrato, terra, primo e sottotetto, con circostante terreno di pertinenza. Il fabbricato, ancora in corso di costruzione (risulta ultimato il solo piano terra) è sito in Via Carlo Felice in Loc Scala di gioca. Una parte del terreno che circonda la villa, sul retro, affaccia sulla "valle dei ciclamini". Il progetto autorizzato prevede la costruzione di una villa unifamiliare che si sviluppa su quattro livelli collegati internamente da scale in muratura. Nella costruzione, ancora in corso di realizzazione, è prevista pertanto la tipologia di casa unifamiliare, mentre in realtà sono stati realizzati due appartamenti distinti al piano terra. Il piano seminterrato risulta indipendente e non collegato al piano terra, mentre per mezzo di un'altra scala con ingresso dal piano terra si accede al piano primo e da questo, per mezzo di una ulteriore scala, si giunge al piano sottotetto. Di fatto sono presenti due appartamenti distinti uno sulla destra per chi accede all'atrio comune e uno sulla sinistra. In generale nel fabbricato in oggetto, risultano completate tutte le strutture portanti, la copertura, i solai, i muri e i divisori interni (al piano terra e parzialmente al piano primo e sottotetto), gli intonaci (l'esterno è anche munito di mattone faccia a vista) e la parte sottotraccia degli impianti, mentre devono essere realizzate ancora tutta una serie di opere, di finitura e non solo, ai piani seminterrato, primo e sottotetto. Per rendere l'intero fabbricato abitabile così come da progetto approvato occorre completare gli impianti idrici elettrici e di riscaldamento, posare gli infissi esterni e le soglie, gli infissi interni, i rivestimenti e i sanitari, le pavimentazioni etc, nonché rivestimenti di scale e la sistemazione degli spazi esterni e del cancello d'ingresso (questi ultimi due chiaramente non essenziali). Il fabbricato risulta così composto: - piano seminterrato allo stato di grezzo e senza alcuna partizione interna; - piano terra suddiviso in n. 2 appartamenti. Il primo con accesso dal portoncino sulla destra per chi accede dall'atrio comune composto da n. 2 ampie sale, camera da letto, n. 2 bagni, ripostiglio e angolo cottura. Il secondo appartamento con accesso dal portoncino sulla sinistra per chi accede dall'atrio comune è composto da soggiorno/cucina, due ampie camere da letto, bagno, ripostiglio e terrazzo. Il portone principale d'ingresso all'atrio comune è realizzato con un pannello bianco a battente precario; - piano primo allo stato di grezzo in cui sono state realizzate buona parte delle divisioni interne come da progetto approvato; - piano sottotetto anch'esso allo stato di grezzo con buona parte delle partizioni interne da progetto. L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di pozzo privato mentre lo scarico avviene su rete comunale. Il fabbricato insiste su un lotto di terreno munito di cancello d'ingresso in ferro ad apertura manuale in cui devono essere ancora realizzate le sistemazioni esterne. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 129, Part. 387, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 129, Part. 387, Sub. 4, Categoria F3 - Fg. 129, Part. 387, Sub. 5, Categoria F3 - Fg. 129, Part. 387, Sub. 6, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 129, Part. 386, Qualità Oliveto
Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno distinto nella Sez. Sassari-Agro Catasto terreni al Foglio 129 Particella 386, secondo le previsioni del PUC adottato con Deliberazioni del CC n. 43 del 26/07/2012 e n. 35 del 18/11/2014, pubblicato nel BURAS n. 58 del 11/12/2014 è compreso parzialmente nella SOTTOZONA E3.a del Campo Ambientale 4 Ambito 3 e nella SOTTOZONA H2.9. Si veda al tal proposito il Certificato di destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione.

- **Prezzo base d'asta: € 1.689.971,62**

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 160/2010 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.689.971,62

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Carlo Felice 68B		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 129, Part. 387, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 129, Part. 387, Sub. 4, Categoria F3 - Fg. 129, Part. 387, Sub. 5, Categoria F3 - Fg. 129, Part. 387, Sub. 6, Categoria F3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 129, Part. 386, Qualità Oliveto	Superficie	1047,87 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (16/09/2022) il fabbricato si presentava ancora in corso di costruzione i cui lavori attualmente risultano sospesi. Le uniche porzioni ultimate al piano terra versavano comunque in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Le porzioni invece non ultimate (piano primo e sottotetto, nonché piano seminterrato dove però non è stata realizzata alcuna opera) versano in normali condizioni. Poichè i lavori risultano sospesi e l'involucro edilizio non è stato completato con le chiusure verticali, si evidenziano i segni del tempo e degli eventi atmosferici specie nei soffitti (sia nel solaio orizzontale di chiusura del piano primo che in quello inclinato del sottotetto).		
Descrizione:	<p>Trattasi di fabbricato di civile abitazione distribuito su quattro livelli comprendenti piano seminterrato, terra, primo e sottotetto, con circostante terreno di pertinenza. Il fabbricato, ancora in corso di costruzione (risulta ultimato il solo piano terra) è sito in Via Carlo Felice in Loc Scala di gioca. Una parte del terreno che circonda la villa, sul retro, affaccia sulla "valle dei ciclamini". Il progetto autorizzato prevede la costruzione di una villa unifamiliare che si sviluppa su quattro livelli collegati internamente da scale in muratura. Nella costruzione, ancora in corso di realizzazione, è prevista pertanto la tipologia di casa unifamiliare, mentre in realtà sono stati realizzati due appartamenti distinti al piano terra. Il piano seminterrato risulta indipendente e non collegato al piano terra. Per di una scala si accede al piano primo e da questo, per mezzo di una ulteriore scala, si giunge al piano sottotetto. Di fatto sono presenti due appartamenti distinti uno sulla destra per chi accede all'atrio comune e uno sulla sinistra. In generale nel fabbricato in oggetto, risultano completate tutte le strutture portanti, la copertura, i solai, i muri e i divisori interni (al piano terra e parzialmente al piano primo e sottotetto), gli intonaci (l'esterno è anche munito di mattone faccia a vista) e la parte sottotraccia degli impianti, mentre devono essere realizzate ancora tutta una serie di opere, di finitura e non solo, ai piani seminterrato, primo e sottotetto. Per rendere l'intero fabbricato abitabile così come da progetto approvato occorre completare gli impianti idrici elettrici e di riscaldamento, posare gli infissi esterni e le soglie, gli infissi interni, i rivestimenti e i sanitari, le pavimentazioni etc, nonché rivestimenti di scale e la sistemazione degli spazi esterni e del cancello d'ingresso (questi ultimi due chiaramente non essenziali). Il fabbricato risulta così composto: - piano seminterrato allo stato di grezzo e senza alcuna partizione interna; - piano terra suddiviso in n. 2 appartamenti. Il primo con accesso dal portoncino sulla destra per chi accede dall'atrio comune composto da n. 2 ampie sale, camera da letto, n. 2 bagni, ripostiglio e angolo cottura. Il secondo appartamento con accesso dal portoncino sulla sinistra per chi accede dall'atrio comune è composto da soggiorno/cucina, due ampie camere da letto, bagno, ripostiglio e terrazzo. Il portone principale d'ingresso all'atrio comune è realizzato con un pannello bianco a battente precario; - piano primo allo stato di grezzo in cui sono state realizzate buona parte delle divisioni interne come da progetto approvato; - piano sottotetto anch'esso allo stato di grezzo con buona parte delle partizioni interne da progetto. L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di pozzo privato mentre lo scarico avviene su rete comunale. Il fabbricato insiste su un lotto di terreno munito di cancello d'ingresso in ferro ad apertura manuale in cui devono essere ancora realizzate le sistemazioni esterne.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il piano terra del fabbricato di civile abitazione è suddiviso in n. 2 appartamenti distinti e non comunicanti occupati uno dal Sig. **** Omissis **** e dalla moglie Sig.ra **** Omissis **** e l'altro dal Sig. **** Omissis **** che vi abita con la compagna ed il figlio della coppia.		