

## TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Coghene Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2022 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2022 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 209.755,50</b> .....	14



In data 09/08/2023, il sottoscritto Arch. Coghene Alessio, con studio in Emiciclo Garibaldi, 24 - 07100 - Sassari (SS), email acoghene@gmail.com, PEC alessio.coghene@archiworldpec.it, Tel. 3455042919, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ittiri (SS) - Via Ragazzi del 99 n 15 (Coord. Geografiche: 40.583653, 8.576757)

## DESCRIZIONE



L'immobile in oggetto è situato a Ittiri (SS) in Via Ragazzi del 99, n°15, cap 07044;

L'accesso all'immobile sopracitato avviene da Via Ragazzi del 99, n° 15 attraverso un'area esterna di pertinenza che conduce all'ingresso dell'abitazione.

L'immobile oggetto di pignoramento si presenta come una villetta disposta su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e primo piano.

Il piano terra dispone di un ambiente adibito a soggiorno dal quale si accede alla cucina, al bagno e ad un terrazzo.

Nel soggiorno sono presenti delle scale interne che conducono al piano primo e al piano seminterrato.

Al primo piano si trova la zona notte composta da tre camere da letto e due bagni.

Il piano seminterrato si presenta come un unico ambiente adibito a taverna collegato esternamente da un corridoio che conduce all'ingresso dotato di portone blindato, e internamente attraverso una scala che conduce al piano terra.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ittiri (SS) - Via Ragazzi del 99 n 15

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Lo scrivente, dopo aver prestato giuramento di rito, ha preso visione del fascicolo dell'esecuzione, esaminando tutti i documenti ritenuti essere utili per la stesura della presente relazione peritale d'Ufficio, quindi, acquisiva, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Catasto Urbano, i necessari documenti:

- Autorizzazione edilizia con progetto presentato all'ufficio tecnico di Ittiri;
- visure al catasto fabbricati;
- visure al catasto terreni;
- planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento.

Si è provveduto alla verifica della documentazione in atti, relativamente alla documentazione catastale e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento secondo quanto previsto dall'art. 567 co. 2 c.p.c.

In particolare è stato verificato il deposito dell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

All'interno della relazione sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili d'interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento.

Per quanto attiene agli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento (comune, tipologia catasto, foglio, particella e subalterno), gli stessi sono corretti, consentendo così una univoca identificazione dei beni immobili di interesse.

E' stato reperito il seguente titolo di provenienza dell'immobile pignorato, : - Atto tra vivi - Atto unilaterale con d'obbligo di costruzione del 23/04/2007 rep. 6678/3389 Notaio: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

- a nord-ovest con Via Ragazzi del '99;
- a sud-est con un terreno;
- a nord-est con un lotto non ancora edificato;
- a sud-ovest con un'abitazione.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	14,37 mq	15,89 mq	0,50	7,95 mq	2,50 m	S1
Abitazione	76,67 mq	83,88 mq	1	83,88 mq	2,70 m	T
Cortile	50,15 mq	50,15 mq	0,18	9,03 mq	0,00 m	T
Veranda	22,24 mq	22,24 mq	0,95	21,13 mq	2,70 m	T
Abitazione	72,70 mq	80,11 mq	1	80,11 mq	2,70 m	1
Terrazza	6,05 mq	6,05 mq	0,30	1,81 mq	2,50 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>203,91 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>203,91 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I motivi di indivisibilità non dipendono dai casi di cui all'art. 577 c.p.c., all'art. 846 c.c. ed alla L. 3 Giugno 1940, n. 1078; pertanto, il C.T.U., ritiene di non dividere in lotti o frazionare, in quanto, oltre a trattarsi di un'unica unità immobiliare, con annesso pertinenze, risulta economicamente più vantaggioso stimarlo globalmente; inoltre, si attesta che, lo stesso, è oggetto di esecuzione per intero, e non pro quota.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/07/2012 al 23/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 2020, Sub. 1

	Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 181 mq Rendita € 596,51 Piano S1 - T - 1
--	---

Come da indagini catastali, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sassari (si veda Allegato ), i beni, oggetto di pignoramento, risultano attualmente censiti al N.C.E.U.

al foglio 35 Particella 2020 Subalterno 1  
 Indirizzo: VIA RAGAZZI DEL 99 n. SNC Piano S1-T - 1

Rendita: Euro 596,51

Categoria A/2a), Classe 1, Consistenza 7 vani

Dati di superficie: Totale: 181 m2

Totale escluse aree scoperte b): 167 m2



### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	2020	1		A2	1	7 vani	181 mq	596,51 €	S1, T, 1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto autorizzato esistente.

Preme infatti evidenziare che il progetto autorizzato in data 24/10/2007 non è conforme allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, a causa delle difformità relative ad una distribuzione diversa degli spazi interni con modifiche alle altezze e alla sagoma dell'immobile che si presenta diversa nella parte tergo dell'abitazione;

Si specifica che:

nello stato attuale dell'immobile al piano terra è presente un controsoffitto in cartongesso che porta ad una riduzione delle altezze interne al di sotto della misura minima di 2.70 metri indicata nella relazione tecnica allegato al Progetto di costruzione dell'abitazione.

Dal confronto fra il grafico generale del progetto e l'estratto della mappa catastale si segnalano delle difformità relative alla trasformazione del piano seminterrato.

Specificatamente il piano seminterrato si presenta come un unico ambiente, a differenza di quello rappresentato nella planimetria catastale, senza alcuna divisione fra lo spazio indicato come cantina -



identificato al catasto al Foglio 35, Particella 2020 Sub 1 e lo spazio indicato come garage identificato al Catasto al Foglio n 35, Particella 2020, Subalterno 2,

Il solaio di copertura presenta una difformità di altezza. Dalla comparazione tra il progetto autorizzato e il rilievo effettuato in loco, emerge una discrepanza nelle due falde di copertura rispetto a quanto indicato negli elaborati progettuali approvati.

Le discordanze rilevate non risultano sostanziali ai fini dell'identificazione univoca dell'immobile pignorato. Tuttavia, si ritiene opportuno eseguire un accertamento di conformità volto a ricalcolare le volumetrie e a confrontare i metri cubi autorizzati con quelli effettivamente realizzati, al fine di predisporre un progetto che escluda le difformità attualmente presenti.

Inoltre, è necessaria la creazione di una parete divisoria per separare gli ambienti identificati come cantina e garage, rispettivamente registrati al catasto come Sub1 e Sub 2.

Costi per le pratiche edilizie: 10.000€

- asseveramento di conformità e elaborato progettuale;
- presentare la richiesta di Certificato di Agibilità;
- Attestato di qualificazione Energetica e Relazione Energetica (ex legge n°10);
- Dichiarazione di conformità impianti(DiCo): termico, elettrico, idrico fognario.

Costi per gli interventi da apportare per l'eliminazione delle difformità: €8.000

-piano seminterrato: creazione di una parete divisoria fra lo spazio indicato come cantina e lo spazio indicato come garage, rispettivamente identificati al catasto come Sub 1 e Sub 2.

-piano terra: modifica di parte del controsoffitto di cartongesso per riportare l'altezza a metri 2,70 come indicato nell'elaborato progettuale;

Modifica della tettoia in legno nella parte tergale;

## PATTI

Sulla scorta di quanto comunicato allo scrivente l'immobile oggetto di esecuzione non è gravato da contratti di locazione o di altro genere attualmente in essere

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta attualmente adibito a residenza e si trova complessivamente in buono stato di conservazione e manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

Non sono presenti parti comuni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

In linea generale, si attesta che le condizioni complessive dell'immobile, oggetto di stima, risultano buone: le caratteristiche di esposizione, aerazione ed illuminazione sono buone; sono assenti tracce di umidità; gli intonaci, i pavimenti e gli infissi sono in buone condizioni (risultano da eseguire piccoli interventi manutentivi di poco conto).

La facciata esterna non presenta evidenze di deterioramento.

L'unità immobiliare è dotato di tutti gli impianti necessari al suo corretto utilizzo; in particolare, l'appartamento in oggetto, è munito di:

- impianto termico
- impianto elettrico
- impianto idrico e fognario

Tutti gli impianti si presentano funzionanti ed in buono stato di conservazione.

Tutti gli impianti risultano sprovvisti di appositi, quanto necessari, documenti attestanti la dichiarazione di conformità degli stessi; pertanto, non è dato sapere se necessitano di adeguati interventi, in rispetto delle normative vigenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato).

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 23/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Sassari il 15/03/2022

Reg. gen. 3725 - Reg. part. 2728

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, all'interno del vigente Piano Urbanistico Comunale di Ittiri, che risale al 2022/05/12, ricade all'interno di una zona Classificata come Area di nuova espansione prevalentemente destinate alla residenza, ed è disciplinata dalle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico del Comune di Ittiri.

L'area su cui sorge l'immobile ricade nella sotto-zona C8 - Zone di espansione per edilizia convenzionata.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Ittiri il giorno 2/11/2023 Prot. 18123 si rende noto che a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'immobile sito in via Ragazzi del 99 n. 15, risulta la pratica edilizia n. 62/2006 autorizzata con concessione edilizia n. 61 del 24/10/2007.

-Concessione Edilizia n°61, Pratica n° 62/2006 approvata in data 24/10/2007.

La Domanda di concessione edilizia è stata presentata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 5/10/2006 con protocollo n° 10461 relativa alla esecuzione di lavori consistenti in: Costruzione di casa di civile abitazione nel P/L c8, sub, Comparto C, su immobile distinto al Catasto terreni al Foglio 35 mappale 1436;

-Concessione Edilizia n° 02, Pratica n° 62/2006, approvata in data 11/01/2011 relativa alla proroga per ultimazione lavori della concessione edilizia n° 61 del 24/10/2007 avente per oggetto la costruzione di casa di civile abitazione Pratica n° 62/2006

La domanda di proroga è stata presentata in data 15/12/2010 con protocollo n°13978 dal Sig. \*\*\*\* Omissis

Non è presente il certificato di agibilità tra la documentazione inviata dal Comune di Ittiri in seguito la richiesta di accesso agli atti.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ittiri (SS) - Via Ragazzi del 99 n 15  
L'immobile in oggetto è situato a Ittiri (SS) in Via Ragazzi del 99, n°15, cap 07044; L'accesso all'immobile sopraccitato avviene da Via Ragazzi del 99, n° 15 attraverso un'area esterna di pertinenza che conduce all'ingresso dell'abitazione. L'immobile oggetto di pignoramento si presenta come una villetta disposta su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e primo piano. Il piano terra dispone di un ambiente adibito a soggiorno dal quale si accede alla cucina, al bagno e ad un terrazzo. Nel soggiorno sono presenti delle scale interne che conducono al piano primo e al piano seminterrato. Al primo piano si trova la zona notte composta da tre camere da letto e due bagni. Il piano seminterrato si presenta come un unico ambiente adibito a taverna collegato esternamente da un corridoio che conduce all'ingresso dotato di portone blindato, e internamente attraverso una scala che conduce al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2020, Sub. 1, Categoria A2



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

Valore di stima del bene: € 227.755,50

Le ricerche effettuate tramite fonti accreditate indirette (OMI, Osservazione del Mercato Immobiliare, che è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite al I° Semestre 2024) per la zona B1, Centrale/Centro Urbano, hanno dato come risultato, per le abitazioni di tipo residenziale come l'immobile in questione, un valore compreso fra un minimo di € 700/mq ed un massimo di € 1050/mq (si veda Tabella) Si assume, a base di calcolo, il valore massimo pari a € 1050/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ittiri (SS) - Via Ragazzi del 99 n 15	203,91 mq	1.050,00 €/mq	€ 227.755,50	100,00%	€ 227.755,50
				Valore di stima:	€ 227.755,50

Valore di stima: € 227.755,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	18000,00	€

**Valore finale di stima: € 209.755,50**

Costi per le pratiche edilizie: 10.000€

- asseveramento di conformità con ricalcolo di tutta la cubatura autorizzata e elaborato progettuale;
- presentare la richiesta di Certificato di Agibilità
- Attestato di qualificazione Energetica
- Certificati di corretto funzionamento degli impianti.

Costi per le lavorazioni da apportare: €8.000

- lavorazioni al piano seminterrato: creazione in forati o cartongesso di una parete divisoria fra lo spazio indicato come cantina e lo spazio indicato come garage, rispettivamente identificati al catasto come Sub 1 e Sub 2.
  - lavorazioni al piano terra: Al fine di eliminare le difformità che riguardano l'altezza occorre eseguire la demolizione di parte del contro-soffitto in cartongesso per riportare l'altezza a metri 2,70 come indicato nell'elaborato progettuale;
- Inoltre è necessario eliminare dalla veranda la tettoia in legno nella parte tergaie;

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 16/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Coghene Alessio

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 10/10/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure Catastali all'attualità (Aggiornamento al 14/11/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Copia Concessione Edilizia (Aggiornamento al 02/11/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Storica dell'immobile (Aggiornamento al 23/10/2024)
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - Tavole del progetto estratte da Autorizzazione edilizia (Aggiornamento al 02/11/2023)
- ✓ N° 7 Foto - Foto Aree esterne (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 7 Foto - Foto Aree Interne: Piano Seminterrato (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 10 Foto - Foto Aree Interne: Piano Terra (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 7 Foto - Foto Aree Interne: Piano 1 (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - File riepilogativo (formato doc)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 15/11/2024)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ittiri (SS) - Via Ragazzi del 99 n 15

L'immobile in oggetto è situato a Ittiri (SS) in Via Ragazzi del 99, n°15, cap 07044; L'accesso all'immobile sopracitato avviene da Via Ragazzi del 99, n° 15 attraverso un'area esterna di pertinenza che conduce all'ingresso dell'abitazione. L'immobile oggetto di pignoramento si presenta come una villetta disposta su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e primo piano. Il piano terra dispone di un ambiente adibito a soggiorno dal quale si accede alla cucina, al bagno e ad un terrazzo. Nel soggiorno sono presenti delle scale interne che conducono al piano primo e al piano seminterrato. Al primo piano si trova la zona notte composta da tre camere da letto e due bagni. Il piano seminterrato si presenta come un unico ambiente adibito a taverna collegato esternamente da un corridoio che conduce all'ingresso dotato di portone blindato, e internamente attraverso una scala che conduce al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2020, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, all'interno del vigente Piano Urbanistico Comunale di Ittiri, che risale al 2022/05/12, ricade all'interno di una zona Classificata come Area di nuova espansione prevalentemente destinate alla residenza, ed è disciplinata dalle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico del Comune di Ittiri. L'area su cui sorge l'immobile ricade nella sotto-zona C8 - Zone di espansione per edilizia convenzionata.

**Prezzo base d'asta: € 209.755,50**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 209.755,50**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ittiri (SS) - Via Ragazzi del 99 n 15		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2020, Sub. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	203,91 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta attualmente adibito a residenza e si trova complessivamente in buono stato di conservazione e manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile in oggetto è situato a Ittiri (SS) in Via Ragazzi del 99, n°15,cap 07044; L'accesso all'immobile sopracitato avviene da Via Ragazzi del 99, n° 15 attraverso un'area esterna di pertinenza che conduce all'ingresso dell'abitazione. L'immobile oggetto di pignoramento si presenta come una villetta disposta su tre livelli:piano seminterrato, piano terra e primo piano. Il piano terra dispone di un ambiente adibito a soggiorno dal quale si accede alla cucina, al bagno e ad un terrazzo. Nel soggiorno sono presenti delle scale interne che conducono al piano primo e al piano seminterrato. Al primo piano si trova la zona notte composta da tre camere da letto e due bagni. Il piano seminterrato si presenta come un unico ambiente adibito a taverna collegato esternamente da un corridoio che conduce all'ingresso dotato di portone blindato, e internamente attraverso una scala che conduce al piano terra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** (esecutato).		

