

# TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marino Stefania, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2023 del R.G.E.

promossa da



contro



Incarico.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico.....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2023 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 185.000,00.....	15



All'udienza del 28/05/2024, il sottoscritto Arch. Marino Stefania, con studio in Via Angelo Raffaele Passaro, 42 - 84078 - Vallo della Lucania (SA), email s.marino@hotmail.it, PEC stefania.marino@architettisalernopec.it, Tel. 347 9056129, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sessa Cilento (SA) - Via Fabio Donnabella

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione che si sviluppa su due livelli: piano terra (ammezzato) e piano primo. L'immobile presenta una corte pertinenziale sul fronte principale e locali cantina al piano seminterrato. E' presente un vano sottotetto non abitabile accessibile da un apertura ubicata sopra il vano scala e raggiungibile utilizzando una scala a pioli. L'accesso all'immobile avviene dalla corte pertinenziale che a sua volta è servita da una via pedonale comunale sul lato Ovest.

Il piano terra è composto da: ingresso e cucina con loggetta sul lato Nord, disimpegni, accesso alle cantine tramite scala e servizio igienico sul lato Est, camera da letto matrimoniale con affaccio sul lato Est, ripostiglio e ampio soggiorno con affaccio sul lato Ovest.

Il piano primo è servito da una scala interna accessibile dall'ingresso al piano terra ed è composto da: corridoio, servizio igienico privo di aperture, due camere da letto con balcone sul fronte Nord di cui quella orientata verso Ovest dotata di servizio igienico esclusivo privo di affacci; camera da letto matrimoniale con affaccio sul fronte Est e bagno esclusivo privo di aperture; cucina/soggiorno con affacci sul fronte Ovest.

Sopra la scala che conduce al piano primo è presente un'apertura da cui si accede al sottotetto non abitabile. Il piano seminterrato presenta l'accesso interno da una scala in legno al piano terra e esternamente da una porta che si apre sul fronte Est. L'accesso esterno alle cantine avviene transitando attraverso un fondo di proprietà dell'esecutato ma estraneo alla Procedura Esecutiva. Tale piano è costituito da tre locali cantina comunicanti che presentano tutti affacci sul fronte Est.

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** - Fabbricato civile ubicato a Sessa Cilento (SA) - Via Fabio Donnabella



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:

- 

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

-  (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto di stima confina Ovest con Via Comunale Cafari, a Nord con la particella 267 del foglio 9 di proprietà del  a Est con la particella 889 foglio 9 del 

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,00 mq	167,90 mq	1	167,90 mq	2,60 m	terra
Abitazione	115,00 mq	166,85 mq	1	166,85 mq	2,83 m	primo
Cantina	32,60 mq	70,00 mq	0,20	14,00 mq	2,07 m	seminterrato
Cortile	93,00 mq	93,00 mq	0,18	16,74 mq	0,00 m	
Loggia	11,00 mq	15,00 mq	0,40	6,00 mq	2,60 m	terra
Loggia	13,00 mq	14,00 mq	0,40	5,60 mq	2,70 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>377,09 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>377,09 mq</b>		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 24/02/1994		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 268, Sub. 2 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4,5 vani Piano 1
Dal 20/05/1999 al 20/05/1999		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 268, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 351 mq
Dal 03/08/2015 al 03/08/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 268, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 12,5 vani Superficie catastale 351 mq Rendita € 383,80
Dal 06/07/2022 al 06/07/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 268, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 12,5 vani Superficie catastale 351 mq Rendita € 393,80 Piano S1-T-1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	268	2		A4	1	12,5 vani	351 mq	393,8 €	S1-T-1		



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in uno stato conservativo complessivamente buono.

### PARTI COMUNI

L'immobile appartiene esclusivamente all'esecutato e non presenta parti comuni.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di costruzione ante '67 versa in uno stato di manutenzione buono, esso presenta l'ingresso principale sul versante Nord, ove dal cortile pertinenziale tramite una scala esterna si accede al piano terra(ammezzato). Il prospetto Nord presenta tutti gli affacci a loggia e balcone. Le pareti perimetrali ed interne sono in muratura. Le pavimentazioni interne sono in cotto, gres e marmo, i rivestimenti in ceramica. Le pavimentazioni esterne sono in cotto e gres porcellanato. Le pareti interne sono intonaco civile a tre strati, gli infissi sono per la maggioranza in legno, ad eccezioni di due finestre su prospetto Ovest che sono state sostituite e sono in alluminio. Vi sono tutti i servizi quali: energia elettrica, adduzione acqua calda e fredda; l'acqua sanitaria è prodotta da una caldaia a gas. L'impianto fognante è collegato alla rete pubblica. Come sistema di riscaldamento l'immobile è dotato di termosifoni alimentati dalla caldaia a gas, una stufa a pellet nel soggiorno al Piano Terra e impianto di condizionamento al piano Primo. L'immobile è dotato di cantine dislocate nel Piano Seminterrato alle quali si può accedere sia dall'interno del Piano Terra che dall'esterno con porta sul fronte Est. Inoltre è presente un sottotetto non abitabile accessibile esclusivamente da una apertura sopra la rampa di scala interna che collega il Piano Terra al Piano Primo, con l'utilizzo di una scala a pioli. Tale sottotetto è da intendersi quale vano tecnico che non produce volume.

### STATO DI OCCUPAZIONE



## 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 invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 13/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Salerno il 20/01/2009  
Reg. gen. 2532 - Reg. part. 203  
Importo: € 500.000,00

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo o cautelare**  
/2023  
43356

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Destinazione urbanistica: La scrivente esperta estimatrice in data 27/06/2024 ha presentato istanza presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Sessa Cilento per individuare i vincoli e le prescrizioni

urbanistiche inerenti la particella interessata dalla procedura esecutiva in essere. Dai documenti forniti si evince quanto segue:

l'immobile distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Cilento al foglio 9, p.lla 268 sub. 2, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: intera consistenza ricadente in zona "B" residenziale di completamento.

PRESCRIZIONI DI ZONA "B" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO:	
Indice di fabbricabilità	mc 2,00/mq
Superficie lotto minimo	mq 400
Altezza massima	m 10,50
Volume massimo	mc 2000
Numero piani	3 (tre)
Distacco dai confini (cinque)	m 5,00
Distacco dagli edifici (dieci)	m 10,00
Parcheggio nel lotto	5/100

**Informazioni sui vincoli:**

<b>NORMATIVA DI RIFERIMENTO PARTE</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>IN</b>
Legge 394/91 (Legge quadro sulle aree protette) Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni (Zona "D" Urbana-Urbanizzabile).	X		
D.Lgs 42/2004 art. 146 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio)	X		
Area di interesse comunitario (S.I.C.) Solo foglio 20 p.lla 54		X	
Zona di protezione speciale (Z.P.S.)		X	
R.D. 3267/1923 e L.R.C. 11/96 in materia di vincolo idrogeologico.	X		
Legge quadro in materia di incendi boschivi (L. 353/2000)		X	
Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il Bacino Idrografico del Fiume Sele (Aggiornamento Anno 2012):  RISCHIO FRANE=  PERICOLOSITÀ DA FRANE= (PA3-ELEVATA)  AREE DI ATTENZIONE=		X   X	   X

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

Da un attenta ricerca eseguita negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sessa Cilento sono stati rinvenuti una serie di atti autorizzativi relativi l'immobile oggetto di stima che vengono allegati alla presente Relazione di stima immobiliare quale All.08. Dall'analisi dei detti documenti si può asserire che le ultime istanze presentate sono la Segnalazione Certificata per Agibilità del 18/07/2022 protocollo n. 3006 e CILA del 10/01/2022 Protocollo n° 91 e che l'immobile dal punto di vista edilizio risulta regolare. Unica precisazione da fare riguarda una incongruenza riscontrata tra i grafici di progetto autorizzati allegati alla CILA sopra indicata e lo stato di fatto dei luoghi in cui si evidenzia che al piano terra è presente una porta di accesso diretto dall'ingresso alla cucina, porta esistente prima delle modifiche da apportare agli interni a seguito di CILA e che come dai grafici di progetto ad essa allegati sarebbe dovuta essere chiusa. La suddetta CILA è stata presentata per eseguire una

ridistribuzione degli spazi interni per l'esercizio di piccola attività ricettiva di "Ostello della gioventù".  
Tale attività attualmente non è più esercitata.

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sessa Cilento (SA) - Via Fabio Donnabella  
Trattasi di un fabbricato per civile abitazione che si sviluppa su due livelli: piano terra (ammezzato) e piano primo. L'immobile presenta una corte pertinenziale sul fronte principale e locali cantina al piano seminterrato. E' presente un vano sottotetto non abitabile accessibile da un'apertura ubicata sopra il vano scala e raggiungibile utilizzando una scala a pioli. L'accesso all'immobile avviene dalla corte pertinenziale che a sua volta è servita da una via pedonale comunale sul lato Ovest. Il piano terra è composto da: ingresso e cucina con loggetta sul lato Nord, disimpegno, accesso alle cantine tramite scala e servizio igienico sul lato Est, camera da letto matrimoniale con affaccio sul lato Est, ripostiglio e ampio soggiorno con affaccio sul lato Ovest. Il piano primo è servito da una scala interna accessibile dall'ingresso al piano terra ed è composto da: corridoio, servizio igienico privo di aperture, due camere da letto con balcone sul fronte Nord di cui quella orientata verso Ovest dotata di servizio igienico esclusivo privo di affacci; camera da letto matrimoniale con affaccio sul fronte Est e bagno esclusivo privo di aperture; cucina/soggiorno con affacci sul fronte Ovest. Sopra la scala che conduce al piano primo è presente un'apertura da cui si accede al sottotetto non abitabile. Il piano seminterrato presenta l'accesso interno da una scala in legno al piano terra e esternamente da una porta che si apre sul fronte Est. L'accesso esterno alle cantine avviene transitando attraverso un fondo di proprietà dell'esecutato ma estraneo alla Procedura Esecutiva. Tale piano è costituito da tre locali cantina comunicanti che presentano tutti affacci sul fronte Est.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 268, Sub. 2, Categoria A4



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

Valore di stima del bene: € 186.659,55

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.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per l'ultimo semestre riporta, per immobili a destinazione residenziale ricadenti al di fuori dal Centro Urbano dunque in zona R1 extraurbana/Restante parte del territorio comunale con stato conservativo normale il seguente Valore di Mercato:

<b>ULTIMO SEMESTRE PUBBLICATO 2/2023</b>	
<b>MIN (€/mq)</b>	<b>MAX (€/mq)</b>
485	550

In considerazioni delle caratteristiche proprie dell'immobile, della sua collocazione e di tutte le variabili sopraelencate si attribuisce ad esso quale valore commerciale 495,00 €/mq

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1 -</b> Fabbricato civile Sessa Cilento (SA) - Via Fabio Donnabella	377,09 mq	495,00 €/mq	€ 186.659,55	100,00%	€ 186.659,55
Valore di stima:					€ 186.659,55

Valore di stima: € 186.659,55

### Deprezzamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Altro	1659,55	€

**Valore finale di stima: € 185.000,00**

Il deprezzamento applicato è dovuto agli interventi di ripristino necessari a sanare l'incongruenza dello stato dei luoghi attuale rispetto a quanto indicato nei grafici di progetto allegati alla CILA del 10/01/2022.

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.

Vallo della Lucania, li 10/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Marino Stefania

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Visura ipocatastale
- ✓ N° 4 Mappa catastale
- ✓ N° 5 Ortofoto
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali
- ✓ N° 7 CDU\_attestazione vincoli
- ✓ N° 8 Atti autorizzativi
- ✓ N° 9 Atto di provenienza



**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sessa Cilento (SA) - Via Fabio Donnabella

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione che si sviluppa su due livelli: piano terra (ammezzato) e piano primo. L'immobile presenta una corte pertinenziale sul fronte principale e locali cantina al piano seminterrato. E' presente un vano sottotetto non abitabile accessibile da un'apertura ubicata sopra il vano scala e raggiungibile utilizzando una scala a pioli. L'accesso all'immobile avviene dalla corte pertinenziale che a sua volta è servita da una via pedonale comunale sul lato Ovest. Il piano terra è composto da: ingresso e cucina con loggetta sul lato Nord, disimpegno, accesso alle cantine tramite scala e servizio igienico sul lato Est, camera da letto matrimoniale con affaccio sul lato Est, ripostiglio e ampio soggiorno con affaccio sul lato Ovest. Il piano primo è servito da una scala interna accessibile dall'ingresso al piano terra ed è composto da: corridoio, servizio igienico privo di aperture, due camere da letto con balcone sul fronte Nord di cui quella orientata verso Ovest dotata di servizio igienico esclusivo privo di affacci; camera da letto matrimoniale con affaccio sul fronte Est e bagno esclusivo privo di aperture; cucina/soggiorno con affacci sul fronte Ovest. Sopra la scala che conduce al piano primo è presente un'apertura da cui si accede al sottotetto non abitabile. Il piano seminterrato presenta l'accesso interno da una scala in legno al piano terra e esternamente da una porta che si apre sul fronte Est. L'accesso esterno alle cantine avviene transitando attraverso un fondo di proprietà dell'esecutato ma estraneo alla Procedura Esecutiva. Tale piano è costituito da tre locali cantina comunicanti che presentano tutti affacci sul fronte Est.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 268, Sub. 2, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Destinazione urbanistica: Lo scrivente esperto estimatore in data 27/06/2024 ha presentato istanza presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Sessa Cilento per individuare i vincoli e le prescrizioni urbanistiche inerenti la particella interessata dalla procedura esecutiva in essere. Dai documenti forniti si evince quanto segue: l'immobile distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Cilento al foglio 9, p.lla 268 sub. 2, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: intera consistenza ricadente in zona "B" residenziale di completamento.

PRESCRIZIONI DI ZONA "B" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO:	
Indice di fabbricabilità	mc 2,00/mq
Superficie lotto minimo	mq 400
Altezza massima	m 10,50
Volume massimo	mc 2000
Numero piani	3 (tre)
Distacco dai confini (cinque)	m 5,00
Distacco dagli edifici	m 10,00 (dieci)



<b>Informazioni sui vincoli:</b>			
<b>NORMATIVA DI RIFERIMENTO PARTE</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>IN</b>
Legge 394/91 (Legge quadro sulle aree protette) Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni (Zona "D" Urbana-Urbanizzabile).	X		
D.Lgs 42/2004 art. 146 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio)	X		
Area di interesse comunitario (S.I.C.) Solo foglio 20 p.lla 54		X	
Zona di protezione speciale (Z.P.S.)		X	
R.D. 3267/1923 e L.R.C. 11/96 in materia di vincolo idrogeologico.	X		
Legge quadro in materia di incendi boschivi (L. 353/2000)		X	
Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il Bacino Idrografico del Fiume Sele (Aggiornamento Anno 2012):  RISCHIO FRANE= PERICOLOSITÀ DA FRANE= (PA3-ELEVATA) AREE DI ATTENZIONE=		X	X

**Prezzo base d'asta: € 185.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 70/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 185.000,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sessa Cilento (SA) - Via Fabio Donnabella		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 268, Sub. 2, Categoria A4	<b>Superficie</b>	377,09 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato conservativo complessivamente buono.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di un fabbricato per civile abitazione che si sviluppa su due livelli: piano terra (ammezzato) e piano primo. L'immobile presenta una corte pertinenziale sul fronte principale e locali cantina al piano seminterrato. E' presente un vano sottotetto non abitabile accessibile da un'apertura ubicata sopra il vano scala e raggiungibile utilizzando una scala a pioli. L'accesso all'immobile avviene dalla corte pertinenziale che a sua volta è servita da una via pedonale comunale sul lato Ovest. Il piano terra è composto da: ingresso e cucina con loggetta sul lato Nord, disimpegni, accesso alle cantine tramite scala e servizio igienico sul lato Est, camera da letto matrimoniale con affaccio sul lato Est, ripostiglio e ampio soggiorno con affaccio sul lato Ovest. Il piano primo è servito da una scala interna accessibile dall'ingresso al piano terra ed è composto da: corridoio, servizio igienico privo di aperture, due camere da letto con balcone sul fronte Nord di cui quella orientata verso Ovest dotata di servizio igienico esclusivo privo di affacci; camera da letto matrimoniale con affaccio sul fronte Est e bagno esclusivo privo di aperture; cucina/soggiorno con affacci sul fronte Ovest. Sopra la scala che conduce al piano primo è presente un'apertura da cui si accede al sottotetto non abitabile. Il piano seminterrato presenta l'accesso interno da una scala in legno al piano terra e esternamente da una porta che si apre sul fronte Est. L'accesso esterno alle cantine avviene transitando attraverso un fondo di proprietà dell'esecutato ma estraneo alla Procedura Esecutiva. Tale piano è costituito da tre locali cantina comunicanti che presentano tutti affacci sul fronte Est.</p>		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	[REDACTED]		

