

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Arch. Prof Manuel Peretti, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2024 del R.G.E.

contro

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

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

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare .....	11
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2024 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 243.000,00</b> .....	14

All'udienza del 29/02/2024, il sottoscritto Dott. Ing. Arch. Prof. Manuel Peretti, con studio in Via San Crispino, 4 - 00049 - Velletri (RM), email arkingsinergie@gmail.com, PEC ma.peretti@pec.archrm.it, Tel. 06 60661261, Fax 06 233206965, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIA VOGHERA, 38, interno 2, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 41°36'51,88"N-12°31'47,26"E)

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una villetta bifamiliare disposta su tre livelli (seminterrato, terra e primo) con relativa corte-giardino di pertinenza ed accessori.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIA VOGHERA, 38, interno 2, piano S1-T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come da relazione del professionista delegato, Avvocato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la documentazione appare completa e viene allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale a cui si rimanda.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

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

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale parte integrante e sostanziale.

## CONFINI

L'immobile pignorato, trattandosi di una villetta bifamiliare su tre livelli con corte-giardino, confina con Via Voghera, abitazione con interno 1, Particella 1629 (Foglio Catastale n°47), Particella 148 (Foglio Catastale n°47)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	56,45 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	2,70 m	TERRA-RIALZATO
Box	11,96 mq	13,44 mq	,3	4,03 mq	0,00 m	
Cantina	50,40 mq	93,30 mq	0,60	55,98 mq	2,70 m	S1
Soffitta	30,45 mq	38,90 mq	,5	19,45 mq	0,00 m	PRIMO
Terrazza	6,45 mq	6,45 mq	0,25	1,61 mq	0,00 m	PRIMO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>151,07 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>151,07 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il complesso immobiliare che definisce il LOTTO UNICO è costituito da una villetta, quale porzione di una bifamiliare, disposta su tre livelli (seminterrato, terra-rialzato e primo) oltre ad accessori (box ligneo) e corte-giardino di pertinenza, che permette l'accesso al lotto direttamente da Via Voghera 38 (ingresso pedonale) ed al limitrofo cancello carrabile (non munito di numero civico).

Il piano seminterrato è attualmente utilizzato come residenziale, avendo una distribuzione interna tale da definire tre camere da letto, un disimpegno un bagno, che comprende anche una parte di intercapedine.

Il piano terra è attualmente utilizzato integralmente come residenziale, includendo il garage ed il balcone

(verso la viabilità pubblica); si evidenzia la presenza di un box ligneo, attualmente utilizzato in parte come magazzino, in parte come laboratorio, inoltre si precisa l'assenza di un confine materiale fra le due proprietà del complesso immobiliare, che definisce le due villette a schiera, di cui solamente una è oggetto del presente pignoramento.

Al piano primo, mansardato, si sviluppa una camera da letto, un bagno, un piccolo studio che permette l'accesso ad una terrazza esterna.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/03/2005 al 19/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 4259, Sub. 7 Categoria C6 Cl.8, Cons. 10 MQ Rendita € 59,91 Piano T
Dal 25/03/2005 al 19/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 4259, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. VANI 5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 581,01 Piano S1-T-1 Graffato 6
Dal 19/07/2005 al 29/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 4259, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. VANI 5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 581,01 Piano S1-T-1 Graffato 6
Dal 19/07/2005 al 29/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 4259, Sub. 7 Categoria C6 Cl.8, Cons. 10 MQ Rendita € 59,91 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	4259	3		A7	2	5 VANI	125 mq	581,01 €	S1-T-1	6
	47	4259	7		C6	8		10 mq	59,91 €	T	



Non sussiste corrispondenza catastale.

L'esame della planimetria catastale non corrisponde esattamente con lo stato dei luoghi:

- al Piano Primo per la non corretta rappresentazione di due ambienti utilizzati come camera da letto e come bagno; - al Piano Terra-Rialzato per una diversa distribuzione del giardino-cortile essendo il passo carrabile a raso del muro di confine, per una diversa distribuzione della scala d'ingresso, per una diversa distribuzione interna, che ingloba il balcone esterno in uno studio interno, per la trasformazione del box auto in cucina e per la presenza di un box ligneo nella corte giardino; al Piano Seminterrato per una completa e diversa distribuzione interna che vede l'utilizzo della cantina in camere da letto, oltre all'uso parziale dell'intercapedine.

Si rimanda, per la corretta definizione dei luoghi, al rilievo redatto dal CTU, al momento del sopralluogo.

## PRECISAZIONI

SI PRECISA CHE PUR TRATTANDOSI DI UNA PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE NON RISULTANO CONFINI MATERIALI FRA LE DUE PROPRIETA'.

Come accertato in occasione del sopralluogo dell'immobile pignorato, avvenuto in data 09-04-2024, e dichiarato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* abitano nell'immobile l'esecutata insieme ai suoi quattro figli di cui tre minori e un disabile, inoltre l'esecutata precisa di essere assegnataria esclusiva rispetto al comproprietario dell'immobile, come da trascrizione n.1251/908 del 10/01/2024.

Si precisa che attualmente risulta irreperibile la pratica edilizia attestante la legittimità dell'immobile, come da comunicazione dell'ufficio urbanistica prot. 62337/2024 del 14-08-2024 allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale.

Considerando comunque l'immobile ubicato in un tessuto urbano consolidato, risulta verosimile riportare come riferimento la planimetria catastale risalente al 2005.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni generali interne ed esterne, tuttavia si segnala la presenza al piano primo mansardato di muffe in corrispondenza della camera da letto e al piano seminterrato di muffe ed umidità di risalita nei vari ambienti, oltre al portoncino blindato d'ingresso in forte degrado.

## PARTI COMUNI

COME DICHIARATO NEL VERBALE DI SOPRALLUOGO NON VI E' CONDOMINIO NE' PARTI COMUNI. SI PRECISA CHE PUR TRATTANDOSI DI UNA PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE NON RISULTANO CONFINI MATERIALI FRA LE DUE PROPRIETA'.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato, fa parte di una villetta bifamiliare costituita da piano seminterrato, piano terra-rialzato e piano soffitta con copertura a tetto. La struttura è completamente in cemento armato con fondazioni a travi continue, pilastri, travi gettate in opera e solai in laterocemento, presumibilmente.

L'immobile è esposto a tre lati e precisamente a Est Sud e ad Ovest da dove avviene l'accesso sia pedonale che carrabile, si presenta in buone condizioni internamente, tuttavia si segnala la presenza al piano primo mansardato di muffe in corrispondenza della camera da letto e al piano seminterrato di muffe ed umidità di risalita nei vari ambienti, oltre al portoncino blindato d'ingresso in forte degrado.

Il fabbricato è esternamente sia a cortina che intonacato. L'immobile è dotato di infissi in legno con vetrocamera e grate metalliche, porte tamburate, portoncino blindato, pavimentazioni in ceramica, così come il rivestimento della cucina e dei bagni.

L'altezza interna utile è di circa 2,70 m. per il piano seminterrato, e di circa 2,70 m. per il piano terra-rialzato ed altezza variabile per il piano primo-soffitta adibito a mansarda con camera da letto, bagno, studiolo e terrazza.

Le pareti e le soffitte sono intonacate.

Gli apparecchi igienico sanitari sono in ceramica smaltata completi di rubinetteria.

Impianti: impianto elettrico con quadro dedicato - impianto termico con caldaia murale, caloriferi in alluminio, - impianto idrico sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Come accertato in occasione del sopralluogo dell'immobile pignorato, avvenuto in data 09-04-2024, e dichiarato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* abitano nell'immobile l'esecutata insieme ai suoi quattro figli di cui tre minori e un disabile, inoltre l'esecutata precisa di essere assegnataria esclusiva rispetto al comproprietario dell'immobile, come da trascrizione n.1251/908 del 10/01/2024.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/2005	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PRIVITERA ANTONINO	19/07/2005	34734	20017
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 2	22/07/2005	48806	27884
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale parte integrante e sostanziale.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge l'immobile pignorato è destinata dal vigente PRG CON MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DI CUI ALLA DELIBERA REGIONALE n° 5192 del 1/8/1984 del Comune di ARDEA zona "B" COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si precisa che attualmente risulta irreperibile la pratica edilizia attestante la legittimità dell'immobile, come da comunicazione dell'ufficio urbanistica prot. 62337/2024 del 14-08-2024 allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale.

Considerando comunque l'immobile ubicato in un tessuto urbano consolidato, risulta verosimile riportare come riferimento la planimetria catastale risalente al 2005.

Risultano le seguenti difformità della planimetria catastale:

- al Piano Primo per la non corretta rappresentazione di due ambienti utilizzati come camera da letto e come bagno; - al Piano Terra-Rialzato per una diversa distribuzione del giardino-cortile essendo il passo carrabile a raso del muro di confine, per una diversa distribuzione della scala d'ingresso, per una diversa distribuzione interna, che ingloba il balcone esterno in uno studio interno, per la trasformazione del box auto in cucina e per la presenza di un box ligneo nella corte giardino; al Piano Seminterrato per una completa e diversa distribuzione interna che vede l'utilizzo della cantina in camere da letto, oltre all'uso parziale dell'intercapedine.

Sarà quindi necessario provvedere ad un aggiornamento catastale, contestualmente a quello urbanistico.

L'impegno economico per regolarizzare tali difformità, ovvero per messa in pristino dei luoghi, viene approssimativamente quantificato in quota proporzionale al valore stimato, ovvero al 10% e pari ad euro 26.996,30 (ventiseimilanovecentonovantasei/30), ovvero arrotondando a 27.000,0 (ventisettemila/00) oltre oneri di legge.

Si precisa che tale somma viene detratta dalla stima dell'immobile, pertanto risulterà a totale carico dell'aggiudicatario.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante il sopralluogo, il sottoscritto CTU non ha reperito il Certificato APE, ne è stato possibile redigerlo, in mancanza del libretto di manutenzione della caldaia e libretto d'impianto con relative certificazioni, come riportato nel verbale di sopralluogo.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato dall'esecutata in occasione del sopralluogo non è presente il condominio

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIA VOGHERA, 38, interno 2, piano S1-T-1  
L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una villetta bifamiliare disposta su tre livelli (seminterrato, terra e primo) con relativa corte-giardino di pertinenza ed accessori.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 4259, Sub. 3, Categoria A7, Graffato 6 - Fg. 47, Part. 4259, Sub. 7, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 269.963,00  
Lo scrivente, effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona con immobili assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto della presente stima, considerando stabili le condizioni dei beni e del mercato immobiliare, ritiene di effettuare la

valutazione, adottando il metodo della stima analitica e della stima sintetica comparativa.

#### STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo;
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o) annuo al quale si dettranno le spese che di norma si sostengono annualmente.

Il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni ed effettuati opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione il valore locativo di € 12.800,00 che rappresenta il reddito lordo annuo.

Spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari sul fabbricato (5%);
- quota di ammortamento (5%);
- imposizioni fiscali, (23%);

costituiscono un tasso di detrazione pari al 33% e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove:

$$R = \text{€} . 12.000,00 \quad S = 33\% \text{ di } R;$$

$$S = \text{€} . 12.000,00 \times 33 : 100 = \text{€} . 3.960,00;$$

$$R - S = \text{€} . 12.000,00 - 3.960,00 = \text{€} . 8.040,00 \text{ (canone netto).}$$

Capitalizzazione del canone netto (R - S) :  $r = V$ , ove  $r = 0,030$ ;

$$\text{€} . 8.040,00 : 0,030 = \text{€} . 268.000,00.$$

#### STIMA SINTETICA

Volendo comparare la stima analitica al probabile valore di mercato degli immobili, il sottoscritto adotta la stima sintetica, assumendo come parametro tecnico la superficie commerciale, valore della quale viene adottata nella stessa zona, in libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato della zona e considerando questi stabili, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione degli immobili (e ritenendo anche queste stabili), della zona nella quale gli stessi sono ubicati, lo scrivente ritiene equo attribuire i seguenti valori:

$$a) \text{ Super. lorda residenziale convenzionale mq } 151,07 * \text{ € } 1800/\text{mq} = \text{€ } 271.926,00$$

Detto valore viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo il valore complessivo dell'immobile stimato:

$$(\text{€} . 268.000,00 + \text{€} . 271.926,00) : 2 = \text{€} . 269.963,00$$

A questo punto risulta da valutare le spese per la messa in pristino delle opere non conformi per "armonizzarsi" alle posizioni edilizie/urbanistiche.

Appare al CTU congruo riservare la somma del 10% di quanto stimato, ovvero euro 26.996,30, arrotondati a 27.000,00 (ventisettemila) che rimangono a carico dell'aggiudicatario, per le spese di cui sopra.

Pertanto il valore finale, a base d'asta, del bene pignorato risulta essere pari ad € . 242.966,70 ovvero

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - VIA VOGHERA, 38, interno 2, piano S1-T-1	151,07 mq	17.870.060.236.976,00 €/mq	€ 269.963,00	100,00%	€ 269.963,00
				Valore di stima:	€ 269.963,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%

**Valore finale di stima: € 243.000,00**

Valore arrotondato della stima

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

SI PRECISA CHE PUR TRATTANDOSI DI UNA PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE NON RISULTANO CONFINI MATERIALI FRA LE DUE PROPRIETÀ'.

Come accertato in occasione del sopralluogo dell'immobile pignorato, avvenuto in data 09-04-2024, e dichiarato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* abitano nell'immobile l'esecutata insieme ai suoi quattro figli di cui tre minori e un disabile, inoltre l'esecutata precisa di essere assegnataria esclusiva rispetto al comproprietario dell'immobile, come da trascrizione n.1251/908 del 10/01/2024.

Si precisa che attualmente risulta irreperibile la pratica edilizia attestante la legittimità dell'immobile, come da comunicazione dell'ufficio urbanistica prot. 62337/2024 del 14-08-2024 allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale.

Considerando comunque l'immobile ubicato in un tessuto urbano consolidato, risulta verosimile riportare come riferimento la planimetria catastale risalente al 2005.

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.

Velletri, li 22/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Ing. Arch. Prof. Manuel Peretti



#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ Altri allegati - RELAZIONE PRELIMINARE
- ✓ Altri allegati - CERTIFICAZIONE NOTARILE
- ✓ Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ATTESTAZIONE UFFICIO TECNICO
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIE DI RILIEVO GEOMETRICO
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIA VOGHERA, 38, interno 2, piano S1-T-1  
L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una villetta bifamiliare disposta su tre livelli (seminterrato, terra e primo) con relativa corte-giardino di pertinenza ed accessori. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 4259, Sub. 3, Categoria A7, Graffato 6 - Fg. 47, Part. 4259, Sub. 7, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge l'immobile pignorato è destinata dal vigente PRG CON MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DI CUI ALLA DELIBERA REGIONALE n° 5192 del 1/8/1984 del Comune di ARDEA zona "B" COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

**Prezzo base d'asta: € 243.000,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 243.000,00**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - VIA VOGHERA, 38, interno 2, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 4259, Sub. 3, Categoria A7, Graffato 6 - Fg. 47, Part. 4259, Sub. 7, Categoria C6	<b>Superficie</b>	151,07 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buone condizioni generali interne ed esterne, tuttavia si segnala la presenza al piano primo mansardato di muffe in corrispondenza della camera da letto e al piano seminterrato di muffe ed umidità di risalita nei vari ambienti, oltre al portoncino blindato d'ingresso in forte degrado.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una villetta bifamiliare disposta su tre livelli (seminterrato, terra e primo) con relativa corte-giardino di pertinenza ed accessori.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Come accertato in occasione del sopralluogo dell'immobile pignorato, avvenuto in data 09-04-2024, e dichiarato dalla Sig.ra **** Omissis **** abitano nell'immobile l'esecutata insieme ai suoi quattro figli di cui tre minori e un disabile, inoltre l'esecutata precisa di essere assegnataria esclusiva rispetto al comproprietario dell'immobile, come da trascrizione n.1251/908 del 10/01/2024.		