
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Giuseppe Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2023 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 106.000,00	14

INCARICO

In data 04/07/2023, il sottoscritto Ing. Di Giuseppe Carlo, con studio in Via Mauro Leone, 125 - 80038 - Pomigliano d'Arco (NA), email carlo.digiuseppe@ordingna.it, PEC carlo.digiuseppe@ordingna.it, Tel. 349 2550757, Fax 081 3296858, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Santa Maria a Castello, n° 54, piano 1 (Coord. Geografiche: 40°51'41.4"N 14°26'11.5"E)

DESCRIZIONE

Appartamento al primo piano di un fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra, composto da ampio soggiorno-cucina, corridoio che disimpegna verso n°3 camere da letto e n°2 bagni. Completa la consistenza un ampio balcone che trae accesso dalla porta-finestra dal salone-cucina e dal bagno padronale ed ulteriore piccolo balcone con accesso dal salone-cucina.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Santa Maria a Castello, n° 54, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

In data 29/09/2023 è stato acquisito dall'Ufficio demografici del Comune di Somma Vesuviana l'estratto di matrimonio del 10/10/1998 con nessuna annotazione a margine, vedasi copia in allegato alla presente relazione tecnica d'ufficio.

CONFINI

Il fabbricato di cui l'immobile pignorato al piano primo, ha un'annessa area cortilizia della superficie di circa cinquecento metri quadrati identificata con le particelle 1196 907 e 908, il tutto nell'insieme confina a nord con strada interpoderale, ad est con la particella 1471, a sud con la particella 440.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,14 mq	133,20 mq	1	133,20 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto lato sud	83,00 mq	83,00 mq	0,25	20,75 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto lato ovest	4,23 mq	4,23 mq	0,25	1,06 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				155,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,01 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 16/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 907, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 371,85 Piano 1
Dal 16/12/1991 al 28/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 907, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 145 mq Rendita € 371,85 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	907	3		A3	2	6 vani	145 mq	371,85 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta un stato conservativo di tipo normale, lesioni di intonaci si riscontrano nel bagno, lungo il corridoio, in una cameretta.

I balconi in muratura sono interessati da fenomeni di muffa infiltrazioni oltre a presentare distacchi di intonaci.

PARTI COMUNI

L'immobile ha in comune con l'unità immobiliare al piano terra l'androne di accesso, la cassa scale e l'area cortilizia

esterna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato presenta una struttura portante verticale in c.a., quella orizzontale è costituita da solai in misto latero-cemento, le tamponature sono in blocchi forati.

L'appartamento si presenta completamente rifinito con pavimentazione con piastrelle di tipo gres, rivestimenti verticali nei due locali bagno, tinteggiature, infissi interni in legno tamburato quelli esterni in alluminio, porta di accesso blindata, impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dal debitore esecutato unitamente al suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1991 al 28/09/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SCARNECCHIA Alessandro	16/12/1991	16246	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Napoli 2	10/01/1992	2067	1824
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 28/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Napoli il 07/08/2008
Reg. gen. 44896 - Reg. part. 9163
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 60.000,00
Rogante: ORSI Raffaele
Data: 05/08/2008
N° repertorio: 93390
N° raccolta: 54636

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Napoli il 05/06/2023
Reg. gen. 28250 - Reg. part. 21668
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili oggetto di pignoramento sono oggetto della normativa urbanistica comunale attraverso il PRG adottato con Delibera Consiliare n. 55 del 23/10/1975, approvato con Decreto Regione Campania n. 4890 del 10/06/1983 ed è vigente dal 20/06/1983.

Il territorio comunale di Somma Vesuviana è soggetto a vincolo paesaggistico imposto con D.M. 26/10/1961.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Somma Vesuviana, consultando la normativa urbanistica di interesse, gli immobili pignorati ricadono nella delimitazione della Zona F "di uso pubblico di interesse generale".

Tali zone sono destinate ad attrezzature pubbliche di carattere generale ossia in grado di attrarre una utenza sia a livello comunale che sopra comunale.

Per gli interventi consentiti in tale zona vedasi l'allegato estratto Norme Tecniche di Attuazione in uno al PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In riscontro alla richiesta di accesso agli atti prot. 24883 del 22/09/2023 l'Ufficio Tecnico del Comune di Somma Vesuviana rendeva disponibile copia della seguente documentazione tecnico-urbanistica relativa agli immobili oggetto di pignoramento:

- 1) Ordinanza Sindacale del 28/06/1984 con la quale, visto il verbale di denuncia elevato dai VV.UU. relativo alla realizzazione di un manufatto composto da un deposito al piano terra completo di tamponatura e infissi in ferro e da un primo e secondo piano con solaio di copertura e cassa scala il tutto allo stato grezzo senza tramezzature e tamponature, si ordinava la sospensione ad horas della costruzione e si diffidava la demolizione del manufatto;
- 2) Istanza di Condono Edilizio presentata ai sensi della Legge 47/85 Pratica n° 296 prot. 5107 del 22/03/1986, da cui si dichiara anno di ultimazione 1982 con opera incompleta al 1/10/1983;
- 3) Rilievo di edificio civile abitazione ai sensi della Legge 28/02/1985 N° 47, Foglio n° 22, Part. 907-908-1196;
- 4) Perizia Giurata del 25/06/1986 sulle dimensioni e lo stato delle opere abusivamente realizzate, nel quale si dichiarava che il fabbricato era ancora allo stato rustico ovvero erano stati realizzati pilastri, solai, massetto delle pendenze con asfalto, opera allo stato incompleta;
- 5) Perizia Giurata del 22/01/1999 sulle dimensioni e lo stato delle opere abusivamente realizzate, Legge 47/85, opera allo stato completa.

L'istanza di Condono ai sensi della Legge 47/85 Pratica n° 296 prot. 5107 del 22/03/1986 risulta completa di:

- 1) grafici progettuali dell'intero edificio;
- 2) Perizia giurata;
- 3) Certificato di idoneità statica;
- 4) Titolo di proprietà;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Accatastamento;
- 7) Ricevuta di pagamento oblazione.

La pratica di condono risulta ancora in itinere, non risulta il rilascio di alcun provvedimento formale di condono.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla istanza di condono edilizio Legge 47/85 Pratica n° 296 prot. 5107 del 22/03/1986 emergono le seguenti difformità:

- la parete perimetrale a sud che nei grafici del condono delimita il salone-pranzo è stata allungata di circa 3 ml,

incrementando la superficie utile coperta di circa 4,5 mq;

- una porzione della parete perimetrale a nord è stata arretrata incrementando la superficie utile coperta di circa 2 mq;

- diversa distribuzione dei tramezzi interni;

- sono state realizzate 2 finestre lungo la parete perimetrale a nord, i grafici del condono mostrano invece una finestra lungo la parete perimetrale est;

- alterato il prospetto frontale lato sud con una diversa distribuzione di finestre e portafinestre, il balcone è stato ampliato in larghezza, lunghezza, forma;

- realizzata una tettoia con struttura metallica a copertura del balcone terrazza.

Poiché la domanda di condono è stata presentata per un immobile allo stato grezzo, la realizzazione in seguito alla presentazione dell'istanza di condono di ulteriori opere abusive che hanno comportato un'alterazione delle caratteristiche essenziali dell'immobile, tra l'altro in un territorio soggetto a vincolo paesaggistico, potrà rappresentare motivo di diniego della domanda di condono.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non risulta inserito in contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Santa Maria a Castello, n° 54, piano 1
Appartamento al primo piano di un fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra, composto da ampio soggiorno-cucina, corridoio che disimpegna verso n°3 camere da letto e n°2 bagni. Completa la consistenza un ampio balcone che trae accesso dalla porta-finestra dal salone-cucina e dal bagno padronale ed ulteriore piccolo balcone con accesso dal salone-cucina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 907, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

In merito al criterio di stima che verrà adottato si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici sia dell'oggetto da stimare sia dei beni che con esso hanno rapporti.

Atto pregiudiziale nella formulazione di ogni giudizio di valore è il riconoscimento dello scopo della stima, e cioè l'aspetto economico da riguardare, nel caso in oggetto il mandato conferito indica la valutazione dei beni pignorati al fine di fornire gli elementi necessari per la determinazione del prezzo

base per la vendita, pertanto, l'aspetto economico risulta essere il più probabile valore di mercato ovvero quel valore che, fra tutti, ha la maggiore probabilità di verificarsi. Tale aspetto economico può essere ricercato per via sintetica, nella quale il parametro comparativo è acquisito senza calcoli elaborati, che prevede i seguenti criteri di stima:

- stima a vista
- stima storica
- stima comparativa utilizzando parametri tecnici o economici oppure per via analitica mediante capitalizzazione del reddito e che presuppone un'analisi dettagliata di dati economici quali reddito lordo, le spese, il saggio di capitalizzazione.

Tra i vari metodi che consentono la determinazione del più probabile valore di mercato, cioè il prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile allineare il bene, ci si è riferiti alla stima comparativa in base a parametri tecnici, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè beni che presentano notevoli analogie comuni a quello oggetto di valutazione. Al riguardo si fa riferimento all'ordinarietà e l'attualità. Nel rispetto dell'ordinarietà è stata effettuata un'indagine di mercato su fascia di beni che abbiano caratteristiche e condizioni simili a quello oggetto del giudizio valutativo, prendendo in considerazione solamente i casi "ordinari", e cioè statisticamente più riscontrabili. Vengono, in sostanza, eliminati dalle considerazioni estimative i prezzi risultanti da compravendite o da situazioni aventi caratteristiche peculiari e di eccezionalità. Mentre nel rispetto dell'attualità si considera il bene oggetto della valutazione secondo lo stato in cui esso si trova.

La ricerca dei valori di mercato è stata condotta da una parte attraverso la consultazione di banche dati ufficiali relativi all'andamento del mercato immobiliare nella zona di interesse, d'altra parte attraverso notizie attinte presso agenzie immobiliari che operano nel comune di interesse e zone limitrofe in merito ai valori di compravendita di immobili aventi caratteristiche come quelli in oggetto.

Le banche dati ufficiali utilizzate sono:

- quotazioni Agenzia Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare OMI, II sem 2022 (€1.260/mq);
- quotazioni Borsino Immobiliare, anno 2019 (€1.272/mq).

Si stima un valore unitario finale pari ad € 1.266/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Somma Vesuviana (NA) - Via Santa Maria a Castello, n° 54, piano 1	155,01 mq	1.266,00 €/mq	€ 196.242,66	100,00%	€ 196.242,66
				Valore di stima:	€ 196.242,66

Valore di stima (valore di mercato se l'immobile fosse assentito urbanisticamente): € 196.242,66

Nella determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati (solo piano primo con corte pertinenziale), poiché la realizzazione in seguito alla presentazione dell'istanza di condono ai sensi della Legge n°47/85 di ulteriori opere abusive rappresenta motivo di diniego della stessa istanza, non risultando essere stato emesso ordine di demolizione del bene, si determinerà il valore d'uso dell'immobile pignorato.

Il valore d'uso dovrebbe essere rapportato al tempo che decorrerà dalla stima alla demolizione, circostanza non conoscibile a priori. Per questo è essenziale riportarsi a criteri intermedi per cui il valore d'uso dell'immobile pignorato si determina come media tra il valore di mercato dell'immobile pignorato qualora fosse regolare dal punto di vista urbanistico e la quota del terreno spettante al proprietario dell'appartamento pignorato in caso di demolizione.

Per la stima del valore di mercato di un terreno in zona F nel comune di Somma Vesuviana si è effettuato un'indagine presso le principali agenzie immobiliari, nel seguito i principali risultati per taglio tipologia e zona rinvenuti dalla banca dati Immobiliare.it:

- Terreno di 1.000 metri quadrati in via Cerciello, a circa 1 chilometro dal centro cittadino: 15.000 €, pari a 15 € al metro quadro;
 - Terreno di 700 metri quadrati in via Santa Maria del Pozzo, a circa 3 chilometri dal centro cittadino: 26.000 €, pari a 37 € al metro quadro
- , ne consegue un valore di mercato di circa 26 € al metro quadro.

Considerando dunque un valore unitario del terreno in 26 €/mq ne consegue che il valore quota terreno spettante al proprietario dell'immobile pignorato, di una superficie di circa 640 mq, in casi di demolizione immobili, si stima pari a in 16.640 €.

In definitiva il valore d'uso dell'immobile pignorato si determina come media tra il valore di mercato dell'immobile pignorato qualora fosse regolare dal punto di vista urbanistico e la quota del terreno spettante al proprietario dell'appartamento pignorato in caso di demolizione:

- a) valore di mercato immobile pignorato come se fosse assentito = € 196.242,66
b) valore quota di terreno spettante in caso di demolizione = € 16.640,00

Valore d'uso = $(a + b)/2$

Valore d'uso = $(196.242,66 + 16.640,00)/2$

Valore d'uso = in c.t. € 106.000,00 (diconsi euro centoseimila/00).

Valore finale di stima (Valore d'uso): € 106.000,00

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.

Pomigliano d'Arco, li 23/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Giuseppe Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura_storica_Somma_Vesuviana_F22_Part907_Sub3 (Aggiornamento al 28/09/2023)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - PLN_Somma_Vesuviana_F22_Part907_Sub3 (Aggiornamento al 05/07/2023)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - atto_di_provenienza (Aggiornamento al 16/12/1991)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - nota_trascrizione_atto_di_provenienza (Aggiornamento al 05/06/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ispezione_ipotecaria_debitore (Aggiornamento al 28/09/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ispezione_ipotecaria_Somma_Vesuviana_F22_Part907_Sub3 (Aggiornamento al 28/09/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - PRG TAVOLA GENERALE (Aggiornamento al 15/05/1975)
- ✓ N° 8 Altri allegati - NTA_artt. 20-21_zto F_Uso pubblico di interesse generale (Aggiornamento al 20/06/1983)
- ✓ N° 9 Altri allegati - copia_domanda_condono_prat_296_prot_5107_del_22_03_1986 (Aggiornamento al 22/03/1986)
- ✓ N° 10 Altri allegati - copia_grafici_condono_L_n_47_85 (Aggiornamento al 22/03/1986)
- ✓ N° 11 Altri allegati - copia_atto_matrimonio (Aggiornamento al 29/09/2023)
- ✓ N° 12 Altri allegati - planimetria_stato_di_fatto (Aggiornamento al 28/09/2023)
- ✓ N° 13 Altri allegati - planimetria_stato_di_fatto_con_coni_di_vista (Aggiornamento al 28/09/2023)
- ✓ N° 14 Altri allegati - planimetria_condono_vs_stato_di_fatto (Aggiornamento al 28/09/2023)
- ✓ N° 15 Altri allegati - rilievi_fotografici_corrispondenti_ai_coni_di_vista (Aggiornamento al 28/09/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Santa Maria a Castello, n° 54, piano 1
Appartamento al primo piano di un fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra, composto da ampio soggiorno-cucina, corridoio che disimpegna verso n°3 camere da letto e n°2 bagni. Completa la consistenza un ampio balcone che trae accesso dalla porta-finestra dal salone-cucina e dal bagno padronale ed ulteriore piccolo balcone con accesso dal salone-cucina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 907, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di pignoramento sono oggetto della normativa urbanistica comunale attraverso il PRG adottato con Delibera Consiliare n. 55 del 23/10/1975, approvato con Decreto Regione Campania n. 4890 del 10/06/1983 ed è vigente dal 20/06/1983. Il territorio comunale di Somma Vesuviana è soggetto a vincolo paesaggistico imposto con D.M. 26/10/1961. Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Somma Vesuviana, consultando la normativa urbanistica di interesse, gli immobili pignorati ricadono nella delimitazione della Zona F "di uso pubblico di interesse generale". Tali zone sono destinate ad attrezzature pubbliche di carattere generale ossia in grado di attrarre una utenza sia a livello comunale che sopra comunale. Per gli interventi consentiti in tale zona vedasi l'allegato estratto Norme Tecniche di Attuazione in uno al PRG.

Prezzo base d'asta: € 106.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 106.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Via Santa Maria a Castello, n° 54, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 907, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	155,01 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta un stato conservativo di tipo normale, lesioni di intonaci si riscontrano nel bagno, lungo il corridoio, in una cameretta. I balconi in muratura sono interessati da fenomeni di muffa infiltrazioni oltre a presentare distacchi di intonaci.		
Descrizione:	Appartamento al primo piano di un fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra, composto da ampio soggiorno-cucina, corridoio che disimpegna verso n°3 camere da letto e n°2 bagni. Completa la consistenza un ampio balcone che trae accesso dalla porta-finestra dal salone-cucina e dal bagno padronale ed ulteriore piccolo balcone con accesso dal salone-cucina.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore esecutato unitamente al suo nucleo familiare.		