
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sechi Bastianino, nell'Esecuzione Immobiliare 94/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 94/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14

INCARICO

In data 06/11/2024, il sottoscritto Arch. Sechi Bastianino, con studio in Viale Umberto, 108/a - 07100 - Sassari (SS), email bast.sechi@tiscali.it, PEC bastianino.sechi@archiworldpec.it, Tel. 3687354184, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/11/2024 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 Porto Torres (SS) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 16, piano T - 1 - 2 - 3

DESCRIZIONE

Il bene è un appartamento di civile abitazione disposto su quattro livelli (piano T - 1 - 2 - 3), composto da ingresso e due locali di sgombero con annesso cortile di pertinenza al piano terra, soggiorno, studio, sala, due camere, cucina, due bagni con annesso balcone e tre terrazzi al primo piano, sei locali soffitta e servizio al secondo piano e il sovrastante terrazzo al livello al terzo piano, il tutto collegato mediante scala interna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

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)

L'esecutato risulta di stato libero.

CONFINI

L'immobile confina

- a Sud con una unità edilizia di altra proprietà.
- a Ovest con Via Colonia Romana.
- a Est con Corso Vittorio Emanuele.
- a Nord con Via Camillo Benso Conte di Cavour.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano scala abitazione	18,00 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	3,60 m	terra
Cortile	31,00 mq	31,00 mq	0,25	7,75 mq	0,00 m	terra
Ripostiglio e locale di deposito	12,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	3,60 m	terra
Abitazione	157,00 mq	201,00 mq	1	201,00 mq	3,70 m	primo
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	primo
Terrazza	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	primo
Soffitta	149,00 mq	192,00 mq	0,33	63,36 mq	2,50 m	secondo
Vano scala	7,00 mq	10,00 mq	0,33	3,30 mq	2,25 m	terzo
Terrazza	16,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				328,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				328,66 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è ubicato in zona centrale rispetto al centro sociale e commerciale della città di Porto Torres.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 51, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2

Dal 15/07/2004 al 24/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 51, Sub. 2 Categoria A3
Dal 24/10/2015 al 10/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 51, Sub. 2 Categoria A3
Dal 10/07/2017 al 01/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 51, Sub. 2 Categoria A3
Dal 01/01/2018 al 27/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 51, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 12 vani Superficie catastale 291 mq Rendita € 898,64 Piano T-1 - 2-3 Graffato si

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	51	2	1	A3	2	12 vani	291 mq	898,64 €	T - 1 - 2 - 3	si

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	654									si	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

L'immobile risulta ad oggi occupato dall'esecutato, non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia si presenta in pessime condizioni statiche e manutentive, non è agibile.

- le murature portanti dell'edificio presentano evidenti lesioni strutturali, sia all'esterno in facciata che all'interno;
 - sono presenti tracce di umidità e muffa (in diversi ambienti dell'edificio), derivanti probabilmente da infiltrazioni di acqua piovana dalle pareti perimetrali e dal tetto;
 - le orditure portanti dei solai di copertura (travi in legno e solai in laterocemento) sono in pessimo stato di manutenzione, parte dei solai sono crollati e molti altri sono pericolanti (da sostituire). In generale lo stato manutentivo del tetto è pessimo;
 - nei solai del primo piano sono presenti stucchi di pregio architettonico ma in pessimo stato di manutenzione;
 - la pavimentazione interna è composta da piastrelle di varie finiture quali marmi, graniglie e gres porcellanato e lo stato manutentivo è medio;
 - gli infissi interni sono in legno in pessimo stato di manutenzione mentre le finestre e le porte finestre sono anch'esse in legno con vetro singolo e sono tutti dotati di persiane e le condizioni di manutenzione sono medie;
 - l'impianto idrico-sanitario è in pessimo stato manutentivo, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge;
 - l'impianto elettrico è funzionante ma non è a norma, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge.
- L'immobile di cui trattasi, è inagibile e in pessimo stato di manutenzione, porzioni di copertura sono crollate e altre sono in pericolo di crollo, in generale il bene necessita di urgenti interventi di ristrutturazione edilizia.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un più ampio fabbricato, composto a piano terra da altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento. L'ingresso dei locali, oggetto del pignoramento, risulta indipendente e accessibile direttamente dalla strada, pertanto le parti comuni dell'unità immobiliare sono le facciate e il tetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da un punto di vista costruttivo l'immobile, risulta avere le seguenti caratteristiche:

- la struttura in elevazione dello stabile è costituita da travi e pilastri in cemento armato a piano terra e in muratura portante nei piani superiori, mentre i solai sono costituiti da travi in acciaio e tavelloni al primo piano e struttura mista, travi in legno e solai in laterocemento, al piano delle soffitte;
- la pavimentazione interna è composta da piastrelle di varie finiture quali marmi, graniglie e gres porcellanato;
- le pareti esterne sono rifinite in parte con piastrelle colorate e il resto con intonaco civile e tinteggiato mentre le pareti interne alcune sono rifinite con carta da parati ed altre semplicemente tinteggiate;
- le porte interne sono in legno;
- gli infissi esterni al primo e secondo piano sono in legno con vetro singolo e sono tutti dotati di persiane anch'esse in legno, mentre al piano soffitta sono in alluminio con vetro singolo;
- l'impianto idrico-sanitario dei bagni e della cucina è in pessimo stato;

- l'impianto elettrico è funzionante ma non è a norma, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge;
- l'impianto di riscaldamento è in pessimo stato di manutenzione, i corpi radianti sono presenti in quasi tutti gli ambiente;
- la copertura dello stabile è falde inclinate in pessimo stato di manutenzione si segnalano evidenti lesioni e cedimenti generalizzati in vari ambienti;
- l'altezza interna da pavimento a solaio è H mt 3,70;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dal sig.re **** Omissis **** (debitore).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1940 al 15/07/2004	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Maniga	30/07/1940		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	14/08/1940	1153	217
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2005 al 10/07/2015	**** Omissis ****	Successione legittima Atto per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/06/2005	11198	15042
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 24/10/2015 al 10/07/2017	**** Omissis ****	Successione legittima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/03/2016	3013	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/04/2016	**** Omissis ****	Accettazione tacita dell'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	22/04/2016	4958	3793
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/07/2017 al 01/01/2018	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Maniga	10/07/2017	260289	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	12/07/2017	9094	6782
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/01/2018 al 08/02/2025	**** Omissis ****	Successione legittima Atto per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	27/01/2020	1081	885
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sassari	23/01/2020	404346	88888

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 09/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973)
Iscritto a Sassari il 25/09/2013
Reg. gen. 12535 - Reg. part. 1261
Importo: € 99.709,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Sassari il 26/06/2024
Reg. gen. 10938 - Reg. part. 8785
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato a Porto Torres (SS) ad angolo fra le Vie Colonia Romana, Camillo Benso Conte di Cavour e Corso Vittorio Emanuele II, nel Piano Particolareggiato (P.P.) è identificato in zona "A" isolato 35 (La categoria di intervento prevista per l'edificio in questione è interventi di Ristrutturazione

Edilizia Vincolata)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione 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.

Dalla documentazione agli atti visionata presso gli uffici competenti del Comune di Porto Torres è risultato che l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta edificato in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente ampliato con progetto di sopraelevazione datato 09/09/1967.

-Pratica Edilizia N.8586 del 09/09/1967 - Lavori di modifica prospettica e rialzo della casa sita in Via Cavour angolo V. E. e Via Colonia Romana.

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.

In riferimento alla Pratica Edilizia N.8586 del 09/09/1967 sono state riscontrate le seguenti difformità:

-il progetto di ampliamento prevedeva la sopraelevazione dell'unità abitativa, con al secondo piano una soffitta (realizzato integralmente) e al terzo piano una terrazza coperta da un tetto a falde quest'ultimo non realizzato;
-inoltre le aperture presenti in facciata (porte e finestre), non corrispondono ai disegni autorizzati.

A seguito della suddetta irregolarità sarà necessario presentare una pratica edilizia di accertamento di conformità, da presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Torres per mezzo del portale Suape.

La suddetta Comunicazione, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a € 500,00 (Art. 9, Comma 7, L.R. 11/2017). La pratica edilizia in oggetto è soggetta anche al pagamento dei Diritti di Istruttoria € 60,00 e al costo di un tecnico incaricato alla presentazione degli elaborati di progetto (pratica edilizia) stimato forfettariamente in circa € 6.000,00 oltre IVA al 22% e cassa di previdenza 4%. Per quanto su esposto, l'importo complessivo per costi e oneri (onorari, sanzioni, spese di presentazione, oneri fiscali e previdenziali) per sanare le difformità riscontrate ammonta a circa € 8.120,00 IVA inclusa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 16, piano T - 1 - 2 - 3

Il bene è un appartamento di civile abitazione disposto su quattro livelli (piano T - 1 - 2 - 3), composto da ingresso e due locali di sgombero con annesso cortile di pertinenza al piano terra, soggiorno, studio, sala, due camere, cucina, due bagni con annesso balcone e tre terrazzi al primo piano, sei locali soffitta e servizio al secondo piano e il sovrastante terrazzo al livello al terzo piano, il tutto collegato mediante scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 51, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3, Graffato si al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 654, Graffato si

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

Valore di stima del bene: € 295.794,00

Il criterio da utilizzare per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello della stima "sintetico-comparativa", tuttavia perché possa essere considerato attendibile, ha bisogno di poter comparare fra loro almeno una decina di valori di mercato certi ed omogenei fra loro, normalmente desunti da atti di compravendita già passati al vaglio degli Uffici Finanziari dello Stato.

Non essendoci tali condizioni, si ritiene corretto assimilare il più probabile valore di mercato in riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Consultazioni compravendite valori immobiliari dichiarate fornite dall'Agenzia delle Entrate:

COMPRAVENDITE IMMOBILI	PREZZO	mq	prezzo €/mq
Marz. 2022 IMMOBILE 1	€ 105.000,00	67	€ 1567,16
Febr. 2023 IMMOBILE 1	€ 72.000,00	63	€ 1142,85
Magg. 2023 IMMOBILE 2	€ 105.000,00	76	€ 1381,57
Sett. 2022 IMMOBILE 3	€ 190.000,00	122	€ 1557,37
Sett. 2023 IMMOBILE 4	€ 109.000,00	85	€ 1282,35
Marz. 2024 IMMOBILE 5	€ 93.000,00	68	€ 1367,64
Nove. 2024 IMMOBILE 6	€ 93.000,00	84	€ 1107,14

Media del prezzo a mq delle compravendite certificate € 1.343,73.

Considerato che l'immobile oggetto di perizia è una casa parzialmente indipendente incrementiamo il valore unitario a € 1500,00.

Al valore ottenuto applichiamo un coefficiente di abbattimento pari al 40%, riguardante le spese necessarie per eseguire i lavori di manutenzione e conservazione dell'immobile (demolizione e ricostruzione tetto, interventi strutturali, risanamento esterno ed interno, messa a norma degli impianti).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Porto Torres (SS) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 16, piano	328,66 mq	900,00 €/mq	€ 295.794,00	100,00%	€ 295.794,00

T - 1 - 2 - 3						
					Valore di stima:	€ 295.794,00

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.

Sassari, li 19/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sechi Bastianino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 07/03/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 07/03/2025)
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ Tavola del progetto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 16, piano T - 1 - 2 - 3

Il bene è un appartamento di civile abitazione disposto su quattro livelli (piano T - 1 - 2 - 3), composto da ingresso e due locali di sgombero con annesso cortile di pertinenza al piano terra, soggiorno, studio, sala, due camere, cucina, due bagni con annesso balcone e tre terrazzi al primo piano, sei locali soffitta e servizio al secondo piano e il sovrastante terrazzo al livello al terzo piano, il tutto collegato mediante scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 51, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3, Graffato si al catasto Terreni

- Fg. 6, Part. 654, Graffato si

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato a Porto Torres (SS) ad angolo fra le Vie Colonia Romana, Camillo Benso Conte di Cavour e Corso Vittorio Emanuele II, nel Piano Particolareggiato (P.P.) è identificato in zona "A" isolato 35 (La categoria di intervento prevista per l'edificio in questione è interventi di Ristrutturazione Edilizia Vincolata)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 94/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 16, piano T - 1 - 2 - 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 51, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3, Graffato si Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 654, Graffato si	Superficie	328,66 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia si presenta in pessime condizioni statiche e manutentive, non è agibile. - le murature portanti dell'edificio presentano evidenti lesioni strutturali, sia all'esterno in facciata che all'interno; -sono presenti tracce di umidità e muffa (in diversi ambienti dell'edificio), derivanti probabilmente da infiltrazioni di acqua piovana dalle pareti perimetrali e dal tetto; -le orditure portanti dei solai di copertura (travi in legno e solai in laterocemento) sono in pessimo stato di manutenzione, parte dei solai sono crollati e molti altri sono pericolanti (da sostituire). In generale lo stato manutentivo del tetto è pessimo; -nei solai del primo piano sono presenti stucchi di pregio architettonico ma in pessimo stato di manutenzione; -la pavimentazione interna è composta da piastrelle di varie finiture quali marmi, graniglie e gres porcellanato e lo stato manutentivo è medio; -gli infissi interni sono in legno in pessimo stato di manutenzione mentre le finestre e le porte finestre sono anch'esse in legno con vetro singolo e sono tutti dotati di persiane e le condizioni di manutenzione sono medie; -l'impianto idrico-sanitario è in pessimo stato manutentivo, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge; -l'impianto elettrico è funzionante ma non è a norma, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge. L'immobile di cui trattasi, è inagibile e in pessimo stato di manutenzione, porzioni di copertura sono crollate e altre sono in pericolo di crollo, in generale il bene necessita di urgenti interventi di ristrutturazione edilizia.		
Descrizione:	Il bene è un appartamento di civile abitazione disposto su quattro livelli (piano T - 1 - 2 - 3), composto da ingresso e due locali di sgombero con annesso cortile di pertinenza al piano terra, soggiorno, studio, sala, due camere, cucina, due bagni con annesso balcone e tre terrazzi al primo piano, sei locali soffitta e servizio al secondo piano e il sovrastante terrazzo al livello al terzo piano, il tutto collegato mediante scala interna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dal sig.re **** Omissis **** (debitore).		