
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Crivello Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 118/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
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	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto 1	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 118/2025 del R.G.E.	13
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 39.204,00	13

INCARICO

All'udienza del 30/09/2025, il sottoscritto Geom. Crivello Vincenzo, con studio in Via Falcone e Borsellino n103/D - 90018 - Termini Imerese (PA), email crivellovincenzo@libero.it, PEC vincenzo.crivello@geopec.it, Tel. 334 8957767, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Bolognetta (PA) - c.da Rocca Catalano, piano Terra e 1° (Coord. Geografiche: 37° 57'50.48"N e 13°28'13.72"E)

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra, ricadente nella zona E verde agricolo del vigente PRG di cui è dotato il comune di Bolognetta ed ubicato nella c.da Rocca Catalano.

Si giunge a detto immobile tramite una stredalla privata che insiste su proprietà di terzi. In merito alla servitù di passaggio, si rimanda al capitolo servitù nonchè a quanto riportato negli atti di compravendita acclusi nell'allegato n.5.

L'immobile pignorato si compone di un fabbricato in calcestruzzo armato a due elevazioni fuori terra, oltre al locale di sgombero posionate a qualche metro di distanza dal fabbricato principale; completa l'intera proprietà, la corte esclusiva ed il terreno vincolato alla costruzione dell'immobile. (vedi allegato 1 foto aree n. 1 e 2).

Il piano terra si compone di un ampio vano soggiorno/cucina, un vano w.c., una camera ed un portico.

Il piano primo, alla quale si giunge a mezzo scala a chiocciola interna, si compone di n. 2 camere oltre disimpegno, vano w.c., veranda e terrazzo. (vedi allegato 1 foto dalla n.3 alla n.21).

Si segnala la chiusura con pareti verticale di una parte della veranda posta al piano superiore.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Bolognetta (PA) - c.da Rocca Catalano, piano Terra e 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 separazione legale dei beni.

Si segnala la seguente annotazione richiamata nell'estratto di matrimonio: con provvedimento del Tribunale **** Omissis **** è stata autorizzata la separazione personale dei coniugi **** Omissis **** di cui all'atto di matrimonio controscritto. (si veda certificato di cui all'allegato 6).

CONFINI

La part.lla 486 dove insiste il fabbricato ed il locale di sgombero, oggetto di pignoramento, confina con le seguenti particelle: 792,793,745,741,750,751,745,748,382 e con le stesse particelle oggetto di pignoramento nella stessa procedura esecutiva, ovvero le particelle n.471-472-473-474.

La part.lla 471 confina con la part.lla 433-526-472-486.

La part.lla 472 confina con la part.lla 471-527-473-486.

La part.lla 473 confina con la part.lla 472-529-474-486.

La part.lla 474 confina con la part.lla 473-528-818-486.

Tutte le particelle confinanti sono intestate a terzi. Si veda documentazione catastale acclusa nell'allegato 4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Terra	63,70 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,90 m	Terra
Piano 1°	42,20 mq	53,80 mq	1	53,80 mq	2,80 m	1°
Terrazza scoperta piano 1°	18,20 mq	18,20 mq	0,25	4,55 mq	1,00 m	1°
Terrazza coperta Piano 1°	17,40 mq	17,40 mq	0,35	6,09 mq	1,00 m	1°
Balcone Piano 1°	3,20 mq	3,20 mq	0,25	0,80 mq	1,00 m	1°
Porticato Piano Terra	21,60 mq	21,60 mq	0,35	7,56 mq	1,00 m	Terra
Locale di deposito	31,20 mq	37,35 mq	0,50	18,68 mq	2,80 m	Terra
Terreno di pertinenza/corte esclusiva (part.lla 486)	3064,00 mq	3064,00 mq	0,015	45,96 mq	1,00 m	
Terreno agricolo (particella 471)	242,00 mq	242,00 mq	0,01	2,42 mq	0,00 m	
Terreno agricolo (particella 472)	305,00 mq	305,00 mq	0,01	3,05 mq	0,00 m	

Terreno agricolo (particella 473)	156,00 mq	156,00 mq	0,01	1,56 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo (particella 474)	212,00 mq	212,00 mq	0,01	2,12 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				218,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				218,59 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	486	1		A7	2	7		506,13 €	Terra e 1°	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
17	471				Seminativo	2	242	1,06 €	0,2 €		
17	472				Seminativo	2	305	1,34 €	0,25 €		
17	473				Seminativo	2	156	0,68 €	0,13 €		
17	474				Seminativo	2	212	0,93 €	0,18 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale a seguito della difformità riscontrata al piano superiore.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile abitativo si presenta in discreto stato di conservazione, con finiture e impianti risalenti all'epoca di costruzione; non si rilevano evidenti problematiche strutturali.

Il locale di sgombero necessita invece di importanti lavori di manutenzione che sono meglio descritti nell'allegato computo metrico completo di relazione sulle condizioni del locale di sgombero.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si giunge a detto immobile tramite una stredalla privata che insiste su proprietà di terzi.

N.B. Il giorno del sopralluogo, l'esecutato ha dichiarato che la strada che consente l'accesso all'immobile, insiste su proprietà di terzi ma che il medesimo è titolare di servitù di passaggio che esercita ininterrottamente dal 2004.

Si richiama quanto descritto nell'atto di compravendita del **** Omissis ****

Si precisa che il precedente proprietario, **** Omissis ****.

Ed inoltre, nell'atto di compravendita del sig. **** Omissis ****, a pag.2/3 si legge: " In uno all'immobile sopra descritto, sono ceduti e trasferiti in vendita tutti i diritti, le azioni e le ragioni al venditore pertinenti, con ogni accessorio, dipendenza e seritù attiva, tutto inlcuso e nulla escluso; ivi compresa la servitù attiva di passaggio attraverso il terreno limitrofo ". Si vedano atti di compravendita - allegato n.5.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto risulta realizzato con struttura portante in cemento armato e solai laterocementizi, secondo le tecniche costruttive diffuse nel periodo di edificazione.

La copertura è a falde inclinate con struttura in laterocemento e manto in tegole.

I prospetti sono intonacati ma non completati del suo strato di finitura.

Gli infissi esterni sono in ferro.

Le finiture interne risultano costituite da pavimentazioni con porte interne in legno tamburato.

Gli impianti tecnologici risultano realizzati sottotraccia.

Nel complesso l'immobile presenta caratteristiche costruttive e finiture tipiche dell'epoca di realizzazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore e dai suoi 2 figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		##Notaio Andrea Sorrentino##	02/07/2004	56611	19134
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	06/07/2004	32900	20712
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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 29/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 29/07/2025
Reg. gen. 38942 - Reg. part. 30759
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Si precisa che i dati sopra indicati sono riportati nella nota di trascrizione del pignoramento allegato al fascicolo telematico.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è ricompreso in zona E verde agricolo del Piano Regolatore Generale del Comune di Bolognetta. Per maggiori dettagli si rimanda alla visione del certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente perizia ed accluso nell'allegato n.2 e 3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Dalla verifica della documentazione disponibile e dal sopralluogo effettuato, si evidenziano le seguenti osservazioni:

la planimetria catastale e i titoli edilizi reperiti risultano conformi allo stato originario dell'immobile, fatta eccezione per quanto indicato di seguito.

Al piano superiore dell'unità immobiliare, il terrazzo coperto è stato chiuso mediante la realizzazione di pareti verticali. Tale intervento non risulta documentato nei titoli abilitativi disponibili e costituisce pertanto una difformità edilizia rispetto alle normative vigenti e si dovrà procedere alla demolizione degli abusi per riportare il terrazzo allo stato originario di progetto. (si veda documentazione urbanistica nell'allegato 2 e 3).

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.

Dalla verifica della documentazione disponibile e dal sopralluogo effettuato, si evidenziano le seguenti osservazioni:

la planimetria catastale e i titoli edilizi reperiti risultano conformi allo stato originario dell'immobile, fatta eccezione per quanto indicato di seguito.

Al piano superiore dell'unità immobiliare, il terrazzo coperto è stato chiuso mediante la realizzazione di pareti verticali. Tale intervento non risulta documentato nei titoli abilitativi disponibili e costituisce pertanto una difformità edilizia rispetto alle normative vigenti e si dovrà procedere alla demolizione degli abusi per riportare il terrazzo allo stato originario di progetto. (si veda documentazione urbanistica nell'allegato 2 e 3).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non risulta inserito in contesto condominiale.

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 Bolognetta (PA) - c.da Rocca Catalano, piano Terra e 1°
Trattasi di un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra, ricadente nella zona E verde agricolo del vigente PRG di cui è dotato il comune di Bolognetta ed ubicato nella c.da Rocca Catalano. Si giunge a detto immobile tramite una stredalla privata che insiste su proprietà di terzi. In merito alla servitù di passaggio, si rimanda al capitolo servitù nonchè a quanto riportato negli atti di compravendita acclusi nell'allegato n.5. L'immobile pignorato si compone di un fabbricato in calcestruzzo armato a due elevazioni fuori terra, oltre al locale di sgombero posizionate a qualche metro di distanza dal fabbricato principale; completa l'intera proprietà, la corte esclusiva ed il terreno vincolato alla costruzione dell'immobile. (vedi allegato 1 foto aree n. 1 e 2). Il piano terra si compone di un ampio vano soggiorno/cucina, un vano w.c., una camera ed un portico. Il piano primo, alla quale si giunge a mezzo scala a chiocciola interna, si compone di n. 2 camere oltre disimpegno, vano w.c., veranda e terrazzo. (vedi allegato 1 foto dalla n.3 alla n.21). Si segnala la chiusura con pareti verticale di una parte della veranda posta al piano superiore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 486, Sub. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 471, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 472, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 473, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 474, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 87.436,00

I due metodi fondamentali, con cui il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato. Il consulente per eseguire la valutazione si è avvalso dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) nel primo semestre del 2025. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale. I valori riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti. L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semicentrale, periferica, sub urbana e degradata). E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo coerente e per questo è ritenuta attendibile. Il C.T.U. ha adottato per l'immobile in oggetto, il valore di €/mq 385,00 (arrotondato ad € 400,00), che rappresenta circa il valore medio fra quello massimo di €/mq 440,00 e quello minimo di €/mq 330,00 riportato dalle tabelle OMI allegato alla presente relazione.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Villetta Bolognetta (PA) - c.da Rocca Catalano, piano Terra e 1°	218,59 mq	400,00 €/mq	€ 87.436,00	100,00%	€ 87.436,00
				Valore di stima:	€ 87.436,00

Valore di stima: € 87.436,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Lavori di manutenzione locale di sgombero (vedi allegato 7)	46.232,00	€
Ripristino allo stato originario della porzione di terrazzo che risulta chiusa mediante realizzazione di pareti verticali (stima forfettaria)	2.000,00	€

Valore finale di stima: € 39.204,00

Per quanto concerne il magazzino/locale di sgombero, viste le non perfette condizioni generali con buona parte dei travetti dell'intradosso in stato avanzato di degrado nonché delle pareti di tamponamento, soprattutto nel prospetto principale che sembrerebbero già sganciate dalle travi e dai pilastri, si può concludere che il locale di sgombero necessita di un'accurata manutenzione, come da relazione e computo metrico allegato alla presente. Per un ulteriore approfondimento, si consiglia una verifica delle condizioni strutturali da parte di un Ingegnere, ritenendo ad oggi inaccessibile l'immobile per situazioni di pericolo. Si vedano relazione e computo metrico estimativo depositato in data 29/11/2025 ed acclusi nell'allegato n.7.

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.

Termini Imerese, li 26/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Crivello Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n.1 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato n.2 - Elaborati grafici
- ✓ Altri allegati - Allegato n.3 - Documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Bolognetta
- ✓ Altri allegati - Allegato n.4 - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato n.5 - Atto di compravendita dell'esecutato e precedente
- ✓ Altri allegati - Allegato n.6 - Estratto di matrimonio con annotazione
- ✓ Altri allegati - Allegato n.7 - Relazione e computo metrico sulle condizioni del magazzino
- ✓ Altri allegati - Allegato n.8 - Tabella OMI
- ✓ Altri allegati - Allegato n.9 - Trasmissione relazione alle perti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Bolognetta (PA) - c.da Rocca Catalano, piano Terra e 1°
Trattasi di un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra, ricadente nella zona E verde agricolo del vigente PRG di cui è dotato il comune di Bolognetta ed ubicato nella c.da Rocca Catalano. Si giunge a detto immobile tramite una stredalla privata che insiste su proprietà di terzi. In merito alla servitù di passaggio, si rimanda al capitolo servitù nonchè a quanto riportato negli atti di compravendita acclusi nell'allegato n.5. L'immobile pignorato si compone di un fabbricato in calcestruzzo armato a due elevazioni fuori terra, oltre al locale di sgombero posizionate a qualche metro di distanza dal fabbricato principale; completa l'intera proprietà, la corte esclusiva ed il terreno vincolato alla costruzione dell'immobile. (vedi allegato 1 foto aree n. 1 e 2). Il piano terra si compone di un ampio vano soggiorno/cucina, un vano w.c., una camera ed un portico. Il piano primo, alla quale si giunge a mezzo scala a chiocciola interna, si compone di n. 2 camere oltre disimpegno, vano w.c., veranda e terrazzo. (vedi allegato 1 foto dalla n.3 alla n.21). Si segnala la chiusura con pareti verticali di una parte della veranda posta al piano superiore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 486, Sub. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 471, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 472, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 473, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 474, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è ricompreso in zona E verde agricolo del Piano Regolatore Generale del Comune di Bolognetta. Per maggiori dettagli si rimanda alla visione del certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente perizia ed accluso nell'allegato n.2 e 3.

Prezzo base d'asta: € 39.204,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 118/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.204,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Bolognetta (PA) - c.da Rocca Catalano, piano Terra e 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 486, Sub. 1, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 471, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 472, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 473, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 474, Qualità Seminativo	Superficie	218,59 mq
Stato conservativo:	L'immobile abitativo si presenta in discreto stato di conservazione, con finiture e impianti risalenti all'epoca di costruzione; non si rilevano evidenti problematiche strutturali. Il locale di sgombero necessita invece di importanti lavori di manutenzione che sono meglio descritti nell'allegato computo metrico completo di relazione sulle condizioni del locale di sgombero.		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra, ricadente nella zona E verde agricolo del vigente PRG di cui è dotato il comune di Bolognetta ed ubicato nella c.da Rocca Catalano. Si giunge a detto immobile tramite una stredalla privata che insiste su proprietà di terzi. In merito alla servitù di passaggio, si rimanda al capitolo servitù nonché a quanto riportato negli atti di compravendita acclusi nell'allegato n.5. L'immobile pignorato si compone di un fabbricato in calcestruzzo armato a due elevazioni fuori terra, oltre al locale di sgombero posizionate a qualche metro di distanza dal fabbricato principale; completa l'intera proprietà, la corte esclusiva ed il terreno vincolato alla costruzione dell'immobile. (vedi allegato 1 foto aree n. 1 e 2). Il piano terra si compone di un ampio vano soggiorno/cucina, un vano w.c., una camera ed un portico. Il piano primo, alla quale si giunge a mezzo scala a chiocciola interna, si compone di n. 2 camere oltre disimpegno, vano w.c., veranda e terrazzo. (vedi allegato 1 foto dalla n.3 alla n.21). Si segnala la chiusura con pareti verticali di una parte della veranda posta al piano superiore.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore e dai suoi 2 figli.		