
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Raia Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13

INCARICO

All'udienza del 07/11/2024, il sottoscritto Geom. Raia Luca, con studio in Via Foresta, 51 - 03044 - Cervaro (FR), email lucaraia91@gmail.com, PEC luca.raia@geopec.it, Tel. 329 1831667, 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 San Vittore del Lazio (FR) - Via San Nicola, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41.46202654533112, 13.933526350160305)

DESCRIZIONE

L'immobile è situato al di sotto del livello stradale e per raggiungerlo bisogna scendere da una scalinata che parte dalla via san Nicola fino a giungere in un vicolo che costeggia l'immobile su due lati. La struttura è di vecchia realizzazione ed ha l'ingresso principale lungo tale vicolo e con un dislivello di pochi gradini si accede ai vani interni del piano terra; più precisamente, a sinistra si ha un locale non finestrato che confina con la scala interna (di altra ditta) mentre proseguendo si ha il disimpegno e la cucina.

Dal citato disimpegno si accede anche ad un vano rialzato finestrato su due lati ed ai due bagni interni di altezza inferiore e sottostanti il vano sito al piano primo. Per quest'ultimo vano, anch'esso oggetto di esecuzione, l'accesso è dato direttamente dal vicolo; tale vano infatti ha una scala esterna che parte dal vicolo principale e con un dislivello di pochi gradini arriviamo alla porta di accesso; il vano singolo è di circa mq 10 ed ha una finestra sul lato opposto. Per l'accesso alla cantina invece bisogna ritornare sul vicolo e accedervi direttamente, senza alcun dislivello, dal vicolo stesso. La cantina di circa mq 22 ha una porta in ferro ed una finestra sul lato opposto alla porta di ingresso.

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.

L'immobile risulta in stato di abbandono da diverso tempo e sono evidenti i segni di vari ammaloramenti delle tinteggiature, degli intonaci, controsoffittature ed impianti di vario genere.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via San Nicola, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

A completamento sono state allegate le relative planimetrie e visure catastali.

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)

CONFINI

L'immobile confina con: vicolo san Nicola su due lati, particella 88 (Altra ditta), particella 90 (altra ditta)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,50 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	2,70 m	T-1
Autorimessa	22,00 mq	31,00 mq	0,20	6,20 mq	2,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				119,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/1973 al 14/10/1976	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 94, Sub. 2 Categoria A4

		Cl.1, Cons. 5 Piano t-1-2
Dal 20/04/1973 al 14/10/1976	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 94, Sub. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Piano T
Dal 20/04/1973 al 29/04/1978	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 91, Sub. 2 Categoria X Cl.fabbricato distrutto
Dal 20/04/1973 al 29/04/1978	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 91, Sub. 1 Categoria X Cl.fabbricato distrutto
Dal 14/10/1976 al 09/08/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 94, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 Piano T-1-2
Dal 14/10/1976 al 09/08/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 94, Sub. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 11 Piano T
Dal 29/04/1978 al 09/08/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 91, Sub. 1 Categoria X Cl.fabbricato distrutto
Dal 29/04/1978 al 09/08/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 91, Sub. 2 Categoria X Cl.fabbricato distrutto
Dal 09/08/1990 al 21/05/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 94, Sub. 3 Categoria A3
Dal 21/05/1999 al 22/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 94, Sub. 4 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5 Rendita € 198,84 Piano T-1-2
Dal 22/05/2008 al 26/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 94, Sub. 4 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5 Rendita € 198,84 Piano T-1-2

Si precisa che:

- in data 09/08/1990, con Variazione catastale di Ampliamento e Collegamento NCT-NCEU (n.2669/1990, in atti dal 12/03/1999), le porzioni urbane distinte al f. 8, particella 94 sub 1 e particella 94 sub 2 e le porzioni di fabbricato distrutto distinte al f. 8, particella 91 sub 1 e particella 91 sub 2 vengono soppresse per dare origine alla particella distinta al fg. 8, n.94 sub 3;
- in data 21/05/1999, con Variazione catastale di Divisione, Ampliamento e Diversa distribuzione degli spazi

interni (n.B02817.1/1999, in atti dal 21/05/1999), la particella al f. 8, n.93 sub 3 viene frazionata per dare origine alla attuale porzione distinta al f. 8, particella 94 sub 4.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	94	4		A3	6	5	126 mq	198,84 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile allo stato di fatto risulta essere corrispondente a quanto riportato in catasto e visibile dalla planimetria in atti e pertanto non vi è la necessità di aggiornamento catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in stato di abbandono da oltre il decennio e gli impianti, i serramenti e le tinteggiature sono da rifare/revisionare o ripristinare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di antica fattura è stato ampliato nel corso degli anni 90 e presenta diverse tipologie costruttive. E' prevalentemente in muratura portante per quasi tutta la parte residenziale del piano terra e vano a piano primo, mentre per la veranda vi è una struttura leggera in laterizi ed alluminio. La parte della cantina è realizzata in muratura e laterizi.

Le altezze interne sono variabili e vanno da un minimo di 2,10m ad un massimo di 3,30m.

La copertura è a tetto a falda ed è in normale stato di conservazione. Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica mentre le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio così come il portone di ingresso ad eccezione della porta del vano e della cantina che sono in ferro. Gli impianti sono tutti datati e bisognerebbe verificare il corretto funzionamento. All'interno della cucina vi è un camino a legna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta essere libero

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 attualmente invariata.

Il bene risulta così pervenuto:

- all'esecutato **** Omissis ****, i diritti pari a 1/1 in piena proprietà, per Donazione contenuta nell'atto a rogito notaio Giacinto Iadecola, di Cassino, del 22/05/2008, repertorio n.68711/19549, registrato a Cassino il 12/06/2008, al n.2711 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone il 18/06/2008, al n.13564 R.G. e n.9242 R.P., da **** Omissis **** (in alcuni atti **** Omissis ****), nato a **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis ****;

-A **** Omissis ****, i diritti pari a 2/10, sulle originarie porzioni di fabbricato distinte al fg. 8, particelle 94 sub 1 e 94 sub 2, erano pervenuti in forza della successione legittima al padre **** Omissis ****, che era nato a San Vittore del Lazio il **** Omissis ****, apertasi a Cassino il **** Omissis ****, giusta denuncia di successione n.75, Vol.196, all'Ufficio del Registro di Cassino, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone l'08/10/1976, al n.13182 R.G. E n.12064 R.P.;

-Ai coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****, i restanti diritti pari a complessivi 8/10 sulle originarie porzioni di fabbricato distinte al fg. 8, particelle 94 sub 1 e 94 sub 2, erano pervenuti in forza dell'acquisto, fatto dal solo **** Omissis **** in regime di comunione dei beni, con atto a rogito notaio Luigi Gamberale, di Cassino, del 14/10/1976, repertorio n. 25469/6373, registrato a Cassino il 28/10/1976, al n.2719, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone l'08/11/1976, al n.14682 R.G. e n.13460 R.P., dai germani **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****;

-Ai germani **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** i diritti pari a 2/10 ciascuno, erano pervenuti in forza della successione legittima al padre **** Omissis ****, apertasi a Cassino il **** Omissis ****, sopra riportata, e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone l'08/10/1976, al n.13182 R.G. E n.12064 R.P.;

Mentre,

-A **** Omissis ****, i diritti pari a 2/10 sulle originarie particelle distinte al fg. 8, particelle 91 sub 1 e 91 sub 2, costituenti l'area di fabbricato distrutto, erano pervenuti in forza della successione legittima al padre **** Omissis ****, apertasi a Cassino il **** Omissis ****, giusta denuncia di Successione n.79, Vol.204, presentata all'Ufficio del Registro di Cassino in data 16/11/1977, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone il 18/11/1977, al n.15896 R.G. E n.14395 R.P.;

-Ai coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****, i restanti diritti pari a complessivi 8/10 sulle originarie particelle distinte al fg. 8, particelle 91 sub 1 e 91 sub 2, costituenti l'area di fabbricato distrutto, erano pervenuti in forza dell'acquisto, fatto dal solo **** Omissis **** in regime di comunione dei beni, con atto a rogito notaio Luigi Gamberale, di Cassino, del 29/04/1978, repertorio n. 30869/8624, registrato a Cassino il 12/05/1978, al n.1187, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone il

18/05/1978, al n.6383 R.G. e n.5793 R.P., dai germani **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****;

-Ai germani **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** i diritti pari a 2/10 ciascuno, erano pervenuti in forza della successione legittima al padre **** Omissis ****, apertasi a Cassino il **** Omissis ****, sopra riportata, e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone il 18/11/1977, al n.15896 R.G. E n.14395 R.P.;

Si precisa che in merito alla Successione in morte di **** Omissis ****, apertasi a Cassino il **** Omissis **** è stata trascritta la relativa Accettazione tacita di eredità a favore di **** Omissis ****, eseguita presso l'Agenzia del Territorio S.P.I. Di Frosinone in data 25/06/2024, ai numeri 11716 R.G. e 9519 R.P., relativamente alle porzioni di fabbricato in San Vittore del Lazio riportate in NCEU al fg. 8, particelle 94 sub 1, 94 sub 2, 91 sub 1 e 91 sub 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 26/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

•CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Frosinone il 16/02/2021

Reg. gen. 2260 - Reg. part. 213

Quota: 1/1 della proprietà'

Capitale € 35.000,00

Totale € 70.000,00

Durata 10 anni

A favore di BANCA POPOLARE DEL CASSINATE - SOCIETA' COOPERATIVA

PER AZIONI

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

•Atto esecutivo o cautelare

Trascritto a Frosinone il 04/04/2024

Reg. gen. 6157 - Reg. part. 4968

Quota: 1/1 della proprietà'

A favore di BANCA POPOLARE DEL CASSINATE SOC. COOP. P. A.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nelle aree urbanizzate del P.t.p.r. tav. b.38_403, e nella fascia di rispetto degli insediamenti urbani storici regolamentati dall'art. 44 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di accesso agli atti svolto presso il comune di San Vittore del Lazio è emerso che per l'immobile in questione vi è:

- 1) concessione edilizia in sanatoria n.145/98 prot.n. 5172/98 vista la domanda del 26/08/1986 presentata dal sig. **** Omissis ****; come riportato negli elaborati allegati, tale sanatoria interessava la parte relativa all'ampliamento dell'attuale cantina oggetto dell'esecuzione (di mq 22.33), e del piano superiore (non oggetto - altro sub di altra ditta).
- 2) concessione edilizia prot. n.69 pratica edilizia n. 4 del 1991 relativa alla costruzione di un Wc di una veranda in un fabbricato già esistente;

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.

E' giusto precisare che la concessione n. 145/98 seppur rilasciata dopo quella del 91 non riporta la parte relativa all'ampliamento della veranda/bagno, perché la domanda di sanatoria fu presentata nel 1990 e all'epoca di presentazione tali opere non erano ancora state realizzate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene 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** - Appartamento ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via San Nicola, piano T-1

L'immobile è situato al di sotto del livello stradale e per raggiungerlo bisogna scendere da una scalinata che parte dalla via san Nicola fino a giungere in un vicolo che costeggia l'immobile su due lati. La struttura è di vecchia realizzazione ed ha l'ingresso principale lungo tale vicolo e con un dislivello di pochi gradini si accede ai vani interni del piano terra; più precisamente, a sinistra si ha un locale non finestrato che confina con la scala interna (di altra ditta) mentre proseguendo si ha il disimpegno e la cucina. Dal citato disimpegno si accede anche ad un vano rialzato finestrato su due lati ed ai due bagni interni di altezza inferiore e sottostanti il vano sito al piano primo. Per quest'ultimo vano, anch'esso oggetto di esecuzione, l'accesso è dato direttamente dal vicolo; tale vano infatti ha una scala esterna che parte dal vicolo principale e con un dislivello di pochi gradini arriviamo alla porta di accesso; il vano singolo è di circa mq 10 ed ha una finestra sul lato opposto. Per l'accesso alla cantina invece bisogna ritornare sul vicolo e accedervi direttamente, senza alcun dislivello, dal vicolo stesso. La cantina di circa mq 22 ha una porta in ferro ed una finestra sul lato opposto alla porta di ingresso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 94, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 44.000,00

Dalle quotazioni dell'osservatorio immobiliare relative al primo semestre del 2024 e nella zona centrale del comune di San Vittore del Lazio, le abitazioni di tipo normale vanno da un valore al mq lordo che oscilla tra i 495€ ai 650€. Tuttavia, considerando le scarse condizioni di manutenzione dell'immobile ed i vari ripristini e verifiche necessarie per riportare l'immobile a condizioni "normale" è stata applicata una percentuale, considerando anche lo scarso mercato nel comune di San Vittore e la non comodissima ubicazione dell'immobile, si è calcolato un decremento del 25% circa del valore unitario indicato dalle quotazioni immobiliari. Tale valore dunque è quantificabile in circa 370,00€ mq e comprende sia la parte relativa all'immobile stesso che alla cantina.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Vittore del Lazio (FR) - Via San Nicola, piano T-1	119,20 mq	370,00 €/mq	€ 44.000,00	100,00%	€ 44.000,00
				Valore di stima:	€ 44.000,00

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.

Cervaro, li 07/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Raia Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Donazione 22/05/2008 rep.68771 (Aggiornamento al 22/05/2008)
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale pt.1 (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ Concessione edilizia - Concessioni (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ Altri allegati - ispezioni catastali ed ipotecarie (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ Foto - Relazione fotografica (Aggiornamento al 06/03/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via San Nicola, piano T-1
L'immobile è situato al di sotto del livello stradale e per raggiungerlo bisogna scendere da una scalinata che parte dalla via san Nicola fino a giungere in un vicolo che costeggia l'immobile su due lati. La struttura è di vecchia realizzazione ed ha l'ingresso principale lungo tale vicolo e con un dislivello di pochi gradini si accede ai vani interni del piano terra; più precisamente, a sinistra si ha un locale non finestrato che confina con la scala interna (di altra ditta) mentre proseguendo si ha il disimpegno e la cucina. Dal citato disimpegno si accede anche ad un vano rialzato finestrato su due lati ed ai due bagni interni di altezza inferiore e sottostanti il vano sito al piano primo. Per quest'ultimo vano, anch'esso oggetto di esecuzione, l'accesso è dato direttamente dal vicolo; tale vano infatti ha una scala esterna che parte dal vicolo principale e con un dislivello di pochi gradini arriviamo alla porta di accesso; il vano singolo è di circa mq 10 ed ha una finestra sul lato opposto. Per l'accesso alla cantina invece bisogna ritornare sul vicolo e accedervi direttamente, senza alcun dislivello, dal vicolo stesso. La cantina di circa mq 22 ha una porta in ferro ed una finestra sul lato opposto alla porta di ingresso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 94, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nelle aree urbanizzate del P.t.p.r. tav. b.38_403, e nella fascia di rispetto degli insediamenti urbani storici regolamentati dall'art. 44 delle N.T.A.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 43/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Vittore del Lazio (FR) - Via San Nicola, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 94, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	119,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in stato di abbandono da oltre il decennio e gli impianti, i serramenti e le tinteggiature sono da rifare/revisionare o ripristinare.		
Descrizione:	L'immobile è situato al di sotto del livello stradale e per raggiungerlo bisogna scendere da una scalinata che parte dalla via san Nicola fino a giungere in un vicolo che costeggia l'immobile su due lati. La struttura è di vecchia realizzazione ed ha l'ingresso principale lungo tale vicolo e con un dislivello di pochi gradini si accede ai vani interni del piano terra; più precisamente, a sinistra si ha un locale non finestrato che confina con la scala interna (di altra ditta) mentre proseguendo si ha il disimpegno e la cucina. Dal citato disimpegno si accede anche ad un vano rialzato finestrato su due lati ed ai due bagni interni di altezza inferiore e sottostanti il vano sito al piano primo. Per quest'ultimo vano, anch'esso oggetto di esecuzione, l'accesso è dato direttamente dal vicolo; tale vano infatti ha una scala esterna che parte dal vicolo principale e con un dislivello di pochi gradini arriviamo alla porta di accesso; il vano singolo è di circa mq 10 ed ha una finestra sul lato opposto. Per l'accesso alla cantina invece bisogna ritornare sul vicolo e accedervi direttamente, senza alcun dislivello, dal vicolo stesso. La cantina di circa mq 22 ha una porta in ferro ed una finestra sul lato opposto alla porta di ingresso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		