
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trenta Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 272/2025 del R.G.E.

promossa da:

DORA SPV srl

P. IVA 05332370260 - CF 05332370260

Rappresentata dall'Avv. Enrico De Crescenzo (Via Olmetto , 2 - 20123 MILANO)

MAIL-PEC: decrescenzo@milano.pecavvocati.it

contro

██████████

Via Leonardo Da Vinci n.2/A
00076 - Lariano (Rm)



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
LOTTO UNICO	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Allegati.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 272/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14



INCARICO

All'udienza del 17/11/2025, il sottoscritto Arch. Trenta Alessandro, con studio in Via della Mortella, 39 - 00049 - Velletri (RM), email alessandrotrenta@gmail.com, PEC a.trenta@pec.archrm.it, Tel. 347 7277265, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Porzione di villino bifamiliare posto su un unico livello oltre ad una cantina posta su due livelli (terra e interrato).

L'immobile, con accesso esclusivo (via Leonardo da Vinci n. 2/A), dispone di una corte pertinenziale di circa 560,00 mq.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Porzione di villino unifamiliare posto su un unico livello oltre ad una cantina su due livelli con accesso indipendente.

Nella corte di pertinenza, parte pavimentata e parte a verde, è presente (sullo spigolo est) una tettoia realizzata senza titolo di circa 25,00 mq.

(Coord. Geografiche: 41.718027504716844 N, 12.80596752456019 E)

DESCRIZIONE

Porzione di villino bifamiliare posto su un unico livello suddiviso in: ingresso, ampio soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due bagni, due camere, ripostiglio e un portico sul lato sud-est. Al piano terra e parte al piano seminterrato è presente una cantina con accesso indipendente. Il complesso edilizio dispone di una corte esclusiva di circa 560,00 mq.; su una piccola area pertinenziale è stata realizzata, senza titolo, una tettoia di circa 25,00 mq.

I fabbricati sono censiti nel Catasto Fabbricati al Foglio 16, part. 45, sub. 501.

La superficie utile attuale del villino è pari a circa 92,00 mq, oltre al portico di circa 17,00 mq

La superficie utile attuale della cantina su due livelli è di circa 50,00 mq.

I fabbricati sono ubicati nella periferia del Comune di Lariano e precisamente in via Leonardo da Vinci n. 2/A.

I beni distano circa 2,5 Km dal centro urbano del Comune di Lariano e a circa 4,0 Km dal centro storico del Comune di Velletri in una zona a media densità edilizia, urbanizzata.

I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Riguardo la completezza della documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c., la provenienza e la continuità delle trascrizioni dell'immobile pignorato non si rilevano criticità così come meglio specificato nella relazione del custode Avv. Giuliani T. e nella relazione ipo-catastale (allegato n.6 e 7)

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione attualmente risulta di proprietà dell' [REDACTED]
[REDACTED] (proprietà 1/1)

- Villino e cantina (P.T. e S.1): Foglio 16, part. 45, sub. 501.

Atti di provenienza e prime risultanze

Pervenuto a [REDACTED]
[REDACTED] - per la quota di 1/1 di proprietà, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio dr. Carlo Federico Tuccari di Roma in data 23 luglio 2009, rep. n. 78034, racc. n. 19827, trascritto in data 27 luglio 2009 in Velletri al n. 2833 Reg. Part.

DA: [REDACTED]
[REDACTED]



CONFINI

Il fabbricato confina nell'insieme con porzione di villino bifamiliare (interno n.2) per più lati, Via Leonardo da Vinci, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta*	Superficie Lorda*	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione di villino bifamiliare	92,32 mq	117,20 mq	1	117,20 mq	2,80 m	T
Portico	16,79 mq	16,79 mq	0,25	4,19 mq	-	T
Cantina (P.T.)	21,27 mq	24,80 mq	0,50	12,40 mq	2,70 m	T
Cantina (S.1.)*	29,11 mq	39,88 mq	0,20	7,97 mq	2,15 m	S-1
Corte pertinenziale		560,00 mq	0,020	11,20 mq		
Totale superficie convenzionale:				152,96 mq		
Incidenza condominiale:				-	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,96 mq		

*Nel calcolo delle superfici della cantina al piano seminterrato si è tenuto conto delle superfici assentite con titolo edilizio. Pertanto, le porzione abusive, non vengono prese in considerazione ai fine della consistenza e della stima del compendio

Il bene non è divisibile.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

La titolare catastale è la sig.ra [REDACTED]

Per il dettaglio si rimanda all'allegato n.6 e n.7

DATI CATASTALI – FABBRICATI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	16	45	501		A/7	3	6,5 vani	Totale: 140 m ² Totale: escluse aree scoperte*: 135 m ²	Euro 604,25	P S1-T

Corrispondenza catastale

Al piano terra, sia il villino che la cantina, corrispondono alle planimetrie catastali in atti.

Al piano seminterrato, l'altra porzione di cantina non corrisponde a quanto in atti. Sono state ampliate abusivamente le superfici di circa 4,00 mq e c'è una lieve modifica della distribuzione degli spazi interni.

Si potrà procedere con l'aggiornamento catastale solo dopo aver proceduto a regolarizzare, a livello edilizio ed urbanistico*, le modifiche riscontrate in sede di sopralluogo.

*Si rimanda di seguito ai paragrafi relativi alla "Normativa edilizia" ed alla "Regolarità urbanistica"

Stato conservativo e accesso all'immobile

L'immobile attualmente risulta occupato:

[REDACTED]

Lo stato conservativo del villino e della cantina al piano terra è ottimo.

Al piano seminterrato la cantina si presenta parzialmente allo stato rustico in quanto risultano in corso lavori di ristrutturazione. Attualmente, sul pavimento, è visibile solo il massetto di sottofondo e gli impianti termoidraulici e tecnologici non sono completamente installati, specialmente nella zona oggetto di ampliamento.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato (secondo quanto appreso in atti dalla documentazione urbanistica)

Altezza interna utile piano T. (villino): h. 2,80 m

Altezza interna utile piano T. (cantina): h. 2,70 m

Altezza interna utile piano S1 (cantina e locali accessori): h. 2,15m

Strutture verticali: parte in c.a, parte in muratura portante

Solai: in latero-cemento;

Copertura: a due falde rifinite con tegole tipo portoghesi

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate

Pareti interne: intonacate e tinteggiate, rivestimenti con maioliche nei bagni e nella cucina h. 2,00 m circa;

Pavimentazione interna: in gres porcellanato con posa diagonale

Infissi esterni: in legno con vetro-camera e persiane in acciaio zincate o inferriate esterne in acciaio strombate

Infissi interni: porte in legno

Bagno 1: bagno interno alla camera matrimoniale, con tutti i sanitari, doccia con box in pvc

Bagno 2: bagno di servizio con tutti i sanitari e vasca in porcellana bianca

Cancello esterno e portone villino: il cancello esterno è in ferro automatizzato; il portone dell'abitazione è blindato

Impianto elettrico: sottotraccia 230 V;

Impianto idrico e termico: sottotraccia, caldaie del tipo standard con radiatori in alluminio

Altri impianti: citofono

Corte pertinenziale: parte in cemento stampato e parte a verde

La cantina al piano terra attualmente è pavimentata, intonacata e tinteggiata. All'interno è presente un angolo cottura e un camino, oltre l'accesso tramite una piccola scala alla porzione di cantina del piano seminterrato.

La cantina al piano attualmente è parzialmente allo stato rustico.

La tettoia, realizzata abusivamente, sullo spigolo est della corte pertinenziale è parte in muratura e parte in legno. La copertura è composta da una struttura in legno e rifinita con tegole del tipo portoghesi

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta occupato, senza titolo, dalla madre dell'esecutata



PROVENIENZE VENTENNALI

Sulla base di quanto in atti risulta **continuità delle trascrizioni nel ventennio...**” agli effetti di cui all’art. 2650 c.c.

Ved.si documentazione specifica (allegato n.6 e n.7)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Trascrizione** in "Velletri" alla form. n. 1735 del 29 aprile 2021 di verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Velletri (RM) in data 12 aprile 2021, rep. n. 1102 a favore di "DEUTSCHE BANK MUTUI S.p.A.", con sede in Milano (MI), codice fiscale 08226630153 e contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà;
- **Trascrizione** in "Velletri" alla form. n. 2911 del 14 luglio 2025 - Verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Velletri (RM) in data 02 luglio 2025, rep. n. 4380 a favore di DORA SPV S.r.l.", con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 05332370260 e contro [REDACTED]
- **Iscrizione** in "Velletri" alla form. n. 1391 del 27 luglio 2009 di ipoteca volontaria di €. 216.000,00 a favore della "DEUTSCHE BANK MUTUI S.p.A.", con sede in Milano (MI), codice fiscale 08226630153, e contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, a rogito del notaio dr. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) in data 23 luglio 2009, rep. n. 78035, racc. n. 19828, a garanzia di un mutuo di €. 120.310,00 gravante su immobile oggetto di pignoramento;
- **Iscrizione** in "Velletri" alla form. n. 558 del 02 ottobre 2013 di ipoteca giudiziale di €. 20.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 19 ottobre 2012, rep. n. 8569, a garanzia di una somma di €. 7.504,08 gravante su immobile oggetto di pignoramento;

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile rientra, attualmente, nella zona "D1", - espansione residenziale di iniziativa privata della Variante al P.R.G. del Comune di Lariano (originariamente del 1999 ma approvata nel 2024). La zona risulta vincolata a livello paesaggistico dal D.lgs n°42/2004 e s.m.i.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Lariano del 10/01/2026 lo scrivente ha ricevuto la documentazione edilizio-urbanistici consistente in:

- Licenza Edilizia n. 8/73 rilasciata dal Comune di Lariano il 27.01.1973
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 06.03.1982 con autorizzazione n. 3/82
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 527/07 del 27.09.2007



Alla data della presente, rispetto alle sovrapposizioni eseguite sugli immobili rilevati in data 16 Dicembre 2025 si evince quanto segue:

- Per la porzione del villino bifamiliare e la cantina (con accesso indipendente) al piano terra non ci sono modifiche rispetto alla distribuzione degli spazi interni. Le superfici assentite corrispondono complessivamente a quelle rilevate.
Attualmente la porzione di cantina al piano terra è stata trasformata in una piccola dependance con cucina.
- Per la porzione di cantina posta al piano seminterrato, collegata alla cantina del piano terra da una piccola scala, ci sono stati interventi di ampliamento eseguiti senza titolo. Attualmente si presenta parzialmente allo stato rustico; sul pavimento, è visibile solo il massetto di sottofondo e gli impianti termoidraulici e tecnologici non sono completamente installati, specialmente nella zona oggetto dell' ampliamento che risulta, complessivamente, di circa 4,50 mq.

A parere dello scrivente l'ampliamento abusivo al piano seminterrato non potrà essere regolarizzato; sarà necessaria la rimessa in pristino in quanto trattasi di opere strutturali eseguite senza titolo (nulla osta del Genio Civile)

ONERI CONDOMINIALI

Non sussiste condominio. Non vi sono pertanto oneri condominiali insoluti

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 (unico)

Porzione di villino bifamiliare posto su un unico livello suddiviso in: ingresso, ampio soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due bagni, due camere, ripostiglio e un portico sul lato sud-est. Al piano terra e parte al piano seminterrato è presente una cantina con accesso indipendente. Il complesso edilizio dispone di una corte esclusiva di circa 560,00 mq.; su una piccola area pertinenziale è stata realizzata, senza titolo, una tettoia di circa 25,00 mq.

I fabbricati sono censiti nel Catasto Fabbricati al Foglio 16, part. 45, sub. 501.
La superficie utile attuale del villino è pari a circa 92,00 mq, oltre al portico di circa 17,00 mq
La superficie utile attuale della cantina su due livelli è di circa 50,00 mq.

I fabbricati sono ubicati nella periferia del Comune di Lariano e precisamente in via Leonardo da Vinci n. 2/A.

I beni distano circa 2,5 Km dal centro urbano del Comune di Lariano e a circa 4,0 Km dal centro storico del Comune di Velletri in una zona a media densità edilizia, urbanizzata.

I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Valore di stima del bene: € 252.000,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un metodo di valutazione di tipo analitico – ricostruttivo e sulla base di un metodo sintetico – comparativo. Il valore di stima è stato calcolato mediando i valori ottenuti dai due metodi di valutazione. Si esemplifica di seguito l'applicazione dei due metodi di stima grazie ai quali si è ricavato il valore unitario dell'immobile (€/mq).

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo 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 medio netto annuo; - eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detrarranno le spese che normalmente si sostengono annualmente. Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 10.800,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (canone mensile medio pari ad €. 900,00).

Le spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari;



- quota annua di ammortamento;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 25 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: $R = € 10.800,00$ ed $S = € 10.800,00 \times 25 : 100 = € 2.700,00$.

Pertanto si avrà $€ 10.800,00 - 2.700,00 = € 8.100,00$ (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R-S) : $r = V$ ove $r = 3,0\%$

$€ 8.100,00 / 0,030 = € 270.000,00$ (valore dell'immobile con stima Analitica).

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

a) delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, di conservazione, della qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.;

b) dell'età e della vetustà dell'edificio;

c) delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano;

d) della regolarità urbanistica e degli eventuali abusi commessi;

e) del periodo di stallo del mercato immobiliare dopo anni di crescita continua, delle incertezze sulla durata della crisi economica e della conseguente restrizione dei criteri per la concessione di mutui da parte delle banche, con sensibile abbassamento della percentuale di importo finanziato rispetto al prezzo di acquisto;

f) della proprietà del bene;

g) della disponibilità attuale del bene;

h) dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri, sia presso l' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio di Lariano e Velletri ed in particolare per gli immobili che ricadano in quella zona e che più si avvicinano, come tipologia e rifiniture, all' immobile oggetto di pignoramento.

E' stato adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 152,96 mq e € 1.600,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto:

$1.600,00 \text{ €/mq} \times 152,96 \text{ mq} = 244.736,00 \text{ €}$ (valore dell'immobile con stima Sintetica)

CONCLUSIONE: $€ 270.000,00 + € 244.736,00 = € 514.736,00 : 2 = € 257.368,00$ (arrotondato ad € 257.000,00)

A tale valore lo scrivente ritiene opportuno applicare una decurtazione pari ad € 5.000,00 del totale, in considerazione delle difformità riscontrate a livello edilizio e consistenti nei costi previsti per gli onorari professionali, delle sanzioni e l'esecuzione delle opere edili di ripristino delle opere abusive.

RIEPILOGO: € 257.000,00 (valore di stima mediato) - € 5.000,00 (di decurtazione per rimessa in pristino della porzione abusiva al piano seminterrato)



Per cui: € 257.000,00 – € 5.000,00 = **€ 252.000,00 (duecentocinquantaduemila/00)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto UNICO Porzione di villino bifamiliare e accessori	152,96 mq	1.647,48 €/mq	€ 252.000,00	100,00%	€ 252.000,00
Valore di stima:					€ 252.000,00

ALLEGATI

1. Verbali di sopralluogo
2. Documentazione catastale
3. Elaborati grafici assentiti
4. Rilievo stato dei luoghi
5. Tavola riepilogativa opere in difformità dai titoli edilizi
6. Relazione ipo-catastale
7. Relazione preliminare
8. Documentazione urbanistica
9. Documentazione fotografica
10. Quotazioni immobiliari OMI
11. Invio bozza di perizia alle parti

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 10/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trenta Alessandro



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 (unico)

Porzione di villino bifamiliare posto su un unico livello suddiviso in: ingresso, ampio soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due bagni, due camere, ripostiglio e un portico sul lato sud-est.

Al piano terra e parte al piano seminterrato è presente una cantina con accesso indipendente.

Il complesso edilizio dispone di una corte esclusiva di circa 560,00 mq.; su una piccola area pertinenziale è stata realizzata, senza titolo, una tettoia di circa 25,00 mq.

I fabbricati sono censiti nel Catasto Fabbricati al Foglio 16, part. 45, sub. 501.

La superficie utile attuale del villino è pari a circa 92,00 mq, oltre al portico di circa 17,00 mq

La superficie utile attuale della cantina su due livelli è di circa 50,00 mq.

I fabbricati sono ubicati nella periferia del Comune di Lariano e precisamente in via Leonardo da Vinci n. 2/A.

I beni distano circa 2,5 Km dal centro urbano del Comune di Lariano e a circa 4,0 Km dal centro storico del Comune di Velletri in una zona a media densità edilizia, urbanizzata.

I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Valore di stima del bene: € 252.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 272/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 252.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lariano – via Leonardo Da Vinci n. 2/A		
Diritto reale:	Piena Proprietà (esecutata)	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di villino bifamiliare, cantina e corte esclusiva Immobili censiti al Catasto Fabbricati : Fg. 16, Part. 45, Sub. 501 categ. A/7, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale: 140 mq (135 mq escluse le aree scoperte), rendita € 604,25	Superficie conv.	152,96 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del villino e della cantina al piano terra è ottimo. La cantina al piano seminterrato è parzialmente allo stato rustico		
Descrizione:	Porzione di villino bifamiliare posto su un unico livello suddiviso in: ingresso, ampio soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due bagni, due camere, ripostiglio e un portico sul lato sud-est. Al piano terra e parte al piano seminterrato è presente una cantina con accesso indipendente. Il complesso edilizio dispone di una corte esclusiva di circa 560,00 mq.; su una piccola area pertinenziale è stata realizzata, senza titolo, una tettoia di circa 25,00 mq. I fabbricati sono censiti nel Catasto Fabbricati al Foglio 16, part. 45, sub. 501. La superficie utile attuale del villino è pari a circa 92,00 mq, oltre al portico di circa 17,00 mq La superficie utile attuale della cantina su due livelli è di circa 50,00 mq. I fabbricati sono ubicati nella periferia del Comune di Lariano e precisamente in via Leonardo da Vinci n. 2/A. I beni distano circa 2,5 Km dal centro urbano del Comune di Lariano e a circa 4,0 Km dal centro storico del Comune di Velletri in una zona a media densità edilizia, urbanizzata. I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato accesso forzoso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile attualmente risulta occupato		

