

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Nicolò Annalisa, nell'Esecuzione Immobiliare 264/2025 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	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	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.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 264/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 46.264,50	14



INCARICO

All'udienza del 13/11/2025, il sottoscritto Arch. Nicolò Annalisa, con studio in Via Monte Rosa, 10 - 00048 - Nettuno (RM), email archinicolo@gmail.com, PEC a.nicolo@pec.archrm.it, Tel. 388 0445288, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/03/2026 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 Ariccia (RM) - Via Speranza n. 9, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.72071, 12.67102)

DESCRIZIONE

L'immobile è situato nel pieno centro storico di Ariccia, al piano primo di un edificio di tre piani composto da tre unità abitative, con ingresso da Via della Speranza e accesso da scala comune. L'appartamento è composto da una camera, cucina, bagno e terrazzo a livello.

La circolazione veicolare all'interno del centro storico è limitata e l'area di parcheggio più vicina (parcheggio Bernini) si trova a circa 350 mt. Raggiungibili a piedi percorrendo poche centinaia di metri vi sono gli uffici comunali e i maggiori monumenti della città: la Chiesa di Santa Maria Assunta e il Palazzo Chigi ed il Teatro Bernini. Sono presenti e facilmente accessibili i negozi di prima necessità e i servizi pubblici e culturali. Gli istituti scolastici si trovano appena fuori dal nucleo storico e sono facilmente raggiungibili.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via Speranza n. 9, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



In base alla relazione del professionista delegato di redigere la relazione preliminare la documentazione risulta regolarmente depositata.

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.

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con distacco via Speranza, ad Est con vano scala, a Sud con p.lla 91, a Ovest con particella 89.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	27,68 mq	35,92 mq	1	35,92 mq	3,10 m	primo
Terrazza	17,24 mq	17,24 mq	0,25	4,31 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				40,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1997 al 29/09/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 87, Sub. 4 Categoria A4



		Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 111,04 Piano 2 Graffato p.lla 88 sub 3
Dal 29/09/1998 al 22/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 87, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 111,04 Piano 2 Graffato p.lla 88 sub 3
Dal 22/09/1999 al 02/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 87, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 94,25 Piano 2 Graffato p.lla 88 sub 3
Dal 02/04/2004 al 25/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 87, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 94,25 Piano 2 Graffato p.lla 88 sub 3
Dal 25/09/2012 al 04/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 87, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 42 mq Rendita € 94,25 Piano 2 Graffato p.lla 88 sub 3

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali.
Sulla visura catastale il piano dell'appartamento è indicato come secondo, in quanto l'immobile ha locali con accesso sulla via del Parco (quindi considerati a piano terra), mentre gli appartamenti sono accessibili solo dalla via Speranza che pertanto fisicamente risultano al piano rialzato e al piano primo.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	22	87	4		A4	2	2,5 vani	42 mq	94,25 €	2	p.lla 88 sub 3

Corrispondenza catastale



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

Non è presente catastalmente un elaborato planimetrico che definisca la scala quale parte comune, né vi è stata assegnata la caratteristica di bene comune non censibile. Nella planimetria dell'immobile in oggetto tuttavia risulta correttamente rappresentata.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione. Sono presenti macchie di muffe da condensa localizzate in bagno e in cucina, nonché tracce di umidità in corrispondenza della parete della doccia e in una piccola porzione del soggiorno, sulla parete esterna confinante con un'altra proprietà scoperta adiacente.

Lo stato attuale dell'appartamento è riconducibile ad una ristrutturazione risalente alla fine degli anni Novanta o ai primi anni Duemila.

Gli impianti risultano obsoleti e attualmente non sono disponibili certificazioni di conformità.

PARTI COMUNI

Catastalmente non risultano individuate parti comuni, tuttavia materialmente, d'uso comune è la scala di accesso ai tre appartamenti di cui si compone il fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, livelli o usi civici sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è realizzato in muratura portante con solai in putrelle (travi in acciaio a doppio T) e tavelloni in laterizio.

La copertura dell'edificio è piana non praticabile.

Le pareti esterne dell'edificio sono intonacate e tinteggiate. Le pareti interne ed i tramezzi interni (in laterizio), sono intonacate e tinteggiate, rivestite con piastrelle in ceramica nel bagno e in cucina. I pavimenti sono in piastrelle di gres sia all'interno che sulla terrazza.

Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato bianco con doppi vetri, dotati di persiane. Gli infissi interni sono in legno.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia esterna con terminali in alluminio per la produzione di calore ed acqua calda sanitaria; è altresì installato un condizionatore d'aria con macchina esterna ed unità interna in soggiorno per il raffrescamento.

La terrazza è dotata di illuminazione esterna e di un punto acqua e di scarico per la lavatrice.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato sebbene egli non vi viva stabilmente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/09/1999 al 02/04/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Almerindo Vitullo	22/09/1999	6867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	14/11/2000		22588.1/1999
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2004 al 25/09/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salaris Paolo	02/04/2004	10955	7996
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	09/04/2004	18607	11730
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salaris Paolo	25/09/2012	26278	19936
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	01/10/2012	42937	30299
		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 ROMA 2 aggiornate al 06/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 01/10/2012
Reg. gen. 42938 - Reg. part. 6113
Importo: € 146.400,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 73.200,00
Percentuale interessi: 4,85 %
Rogante: Notaio SALARIS Paolo
Data: 25/09/2012
N° repertorio: 26279
N° raccolta: 19937

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 21/07/2025
Reg. gen. 42568 - Reg. part. 30688
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La normativa urbanistica del Comune di Ariccia prevede sull'area oggetto della costruzione la presenza di più strumenti urbanistici, sia generali che di dettaglio, nonché la presenza di vincoli sovraordinati.

Per il Piano Regolatore Generale, approvato con G.R.L. n. 1708 del 26.04.1977, l'immobile ricade in zona A2 - zona storica di valore ambientale (art. 16 NTA). Nel piano particolareggiato del centro storico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 30.01.1996 e s.m.i. l'immobile ricade in parte in zona C2 - ristrutturazione con conservazione della scatola muraria (art. 26 NTA P.P.) e in parte in zona B1 - edifici complessi aventi carattere di organismo di insieme strutturale e/o formale coerente (art. 19 delle NTA P.P.). Vi è un ulteriore strumento urbanistico generale, il P.R.G adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31



del 18.07.2024 per il quale l'immobile ricade in zona A - centro storico (art. 26 delle NTA).

Per quanto riguarda la pianificazione di livello superiore il Comune di Ariccia ricade in area vincolata con imposizione di vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 12.01.1954 e di vincolo archeologico art. 142 co.1 lett. m del D.Lgs 42/2004. Inoltre tutto il territorio ricade all'interno del Parco dei Castelli Romani istituito con L.R. n. 2/1984.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per l'immobile in oggetto è stata svolta accurata indagine storica volta a ricostruire gli atti che hanno portato alla sua costruzione. L'immobile è localizzato nel pieno centro storico di Ariccia, inserito nel tessuto urbano medioevale che ha vissuto nel corso del tempo numerose trasformazioni, non ultima quella dovuta agli eventi bellici della Seconda guerra mondiale a causa dei quali il tessuto urbano fu pesantemente danneggiato. Nel Piano di Ricostruzione del 1947 l'edificio è evidenziato come "Edifici gravemente danneggiati da ricostruire". L'accurata indagine esperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale non ha permesso il rinvenimento di formali istanze o licenze edilizie d'epoca a nome di privati. Tale assenza documentale tuttavia non configura una evidente prova di abusivismo edilizio, in quanto è ipotizzabile che la ricostruzione possa essere avvenuta direttamente per il tramite del Genio Civile in virtù delle attribuzioni straordinarie conferire dal Decreto Legislativo Luogotenenziale del 09.06.1945 n. 305. Nel contesto emergenziale post bellico i progetti e le esecuzioni dei lavori potevano essere approvati ed eseguiti dall'autorità statale, esentando i soggetti privati dalla richiesta di rilascio di licenza edilizia.

Ai sensi della normativa vigente laddove sussista l'oggettiva impossibilità di reperire il titolo abilitativo originario per accertata lacunosità degli archivi pubblici o per le modalità eccezionali di edificazione dell'epoca, lo stato legittimo dell'immobile d'impianto è comprovato dagli elementi alternativi richiamati, quali l'inserimento nel Piano di Ricostruzione del 1947. Ne consegue che la legittimità urbanistica della consistenza originaria del fabbricato deve ritenersi pienamente fondata e comprovata quale edificazione ante 1967.

Per quanto riguarda nel dettaglio l'immobile oggetto di perizia, si rileva che la planimetria attuale è stata depositata in data 22.10.2003 come allegato di una variazione per esatta rappresentazione grafica. La modifica tra la planimetria di primo impianto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni, e non comporta aumenti volumetrici né cambi di destinazione d'uso. Non potendo dimostrare l'effettivo stato dei luoghi antecedente la trasformazione non si è in grado di affermare se le modifiche planimetriche siano stato o meno frutto di un intervento di trasformazione privo di titolo di legittimità oppure realmente frutto di una errata rappresentazione che andava corretta.

In virtù di quanto sopra esposto si ritiene che non vi siano elementi ostativi alla commerciabilità del bene o profili di difformità insanabile.

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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sebbene l'immobile sia ubicato in un edificio composto da altre due unità immobiliari, il condominio non risulta formalmente costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via Speranza n. 9, piano 1

L'immobile è situato nel pieno centro storico di Ariccia, al piano primo di un edificio di tre piani composto da tre unità abitative, con ingresso da Via della Speranza e accesso da scala comune. L'appartamento è composto da una camera, cucina, bagno e terrazzo a livello. La circolazione veicolare all'interno del centro storico è limitata e l'area di parcheggio più vicina (parcheggio Bernini) si trova a circa 350 mt. Raggiungibili a piedi percorrendo poche centinaia di metri vi sono gli uffici comunali e i maggiori monumenti della città: la Chiesa di Santa Maria Assunta e il Palazzo Chigi ed il Teatro Bernini. Sono presenti e facilmente accessibili i negozi di prima necessità e i servizi pubblici e culturali. Gli istituti scolastici si trovano appena fuori dal nucleo storico e sono facilmente raggiungibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 87, Sub. 4, Categoria A4, Graffato p.lla 88 sub 3

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

Valore di stima del bene: € 46.264,50

Il valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è stato determinato tenendo conto di:

- caratteristiche intrinseche, ovvero tipologia e dimensioni, stato di manutenzione, qualità delle finiture, dotazioni impiantistiche;
- caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, le caratteristiche e peculiarità della zona, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori, i collegamenti viari;
- situazione del mercato e dell'andamento della domanda e dell'offerta.

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è del tipo sintetico - comparativo, basato sulla ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Nel determinare il più probabile valore di mercato lo scrivente ha considerato le seguenti fonti:

Agenzia del territorio - Quotazioni OMI (Anno 2025 - Semestre 2)- Fascia/zona: Centrale/Centro Abitato (Piazza della Repubblica);

Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Valori di mercato min max: 1.000-1.500 €/mq; Valore medio: 1.150 €/mq.

Borsino immobiliare: Ariccia-centro: Valore medio: 1.116 €/mq

Agenzie immobiliari: immobili limitrofi con caratteristiche simili, valore medio 1350 €/mq.



A seguito delle considerazioni precedenti si ritiene di adottare un valore di mercato pari a 1150 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ariccia (RM) - Via Speranza n. 9, piano 1	40,23 mq	1.150,00 €/mq	€ 46.264,50	100,00%	€ 46.264,50
				Valore di stima:	€ 46.264,50

Valore di stima: € 46.264,50

Valore finale di stima: € 46.264,50

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.

Nettuno, li 06/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Nicolò Annalisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Google maps
- ✓ Tavola del progetto - Piano di Ricostruzione 1947
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Restituzione rilievo



✓ Foto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via Speranza n. 9, piano 1

L'immobile è situato nel pieno centro storico di Ariccia, al piano primo di un edificio di tre piani composto da tre unità abitative, con ingresso da Via della Speranza e accesso da scala comune. L'appartamento è composto da una camera, cucina, bagno e terrazzo a livello. La circolazione veicolare all'interno del centro storico è limitata e l'area di parcheggio più vicina (parcheggio Bernini) si trova a circa 350 mt. Raggiungibili a piedi percorrendo poche centinaia di metri vi sono gli uffici comunali e i maggiori monumenti della città: la Chiesa di Santa Maria Assunta e il Palazzo Chigi ed il Teatro Bernini. Sono presenti e facilmente accessibili i negozi di prima necessità e i servizi pubblici e culturali. Gli istituti scolastici si trovano appena fuori dal nucleo storico e sono facilmente raggiungibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 87, Sub. 4, Categoria A4, Graffato p.lla 88 sub 3

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

Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica del Comune di Ariccia prevede sull'area oggetto della costruzione la presenza di più strumenti urbanistici, sia generali che di dettaglio, nonché la presenza di vincoli sovraordinati. Per il Piano Regolatore Generale, approvato con G.R.L. n. 1708 del 26.04.1977, l'immobile ricade in zona A2 - zona storica di valore ambientale (art. 16 NTA). Nel piano particolareggiato del centro storico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 30.01.1996 e s.m.i. l'immobile ricade in parte in zona C2 - ristrutturazione con conservazione della scatola muraria (art. 26 NTA P.P.) e in parte in zona B1 - edifici complessi aventi carattere di organismo di insieme strutturale e/o formale coerente (art. 19 delle NTA P.P.). Vi è un ulteriore strumento urbanistico generale, il P.R.G adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 18.07.2024 per il quale l'immobile ricade in zona A - centro storico (art. 26 delle NTA). Per quanto riguarda la pianificazione di livello superiore il Comune di Ariccia ricade in area vincolata con imposizione di vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 12.01.1954 e di vincolo archeologico art. 142 co.1 lett. m del D.Lgs 42/2004. Inoltre tutto il territorio ricade all'interno del Parco dei Castelli Romani istituito con L.R. n. 2/1984.

Prezzo base d'asta: € 46.264,50



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 264/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.264,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ariccia (RM) - Via Speranza n. 9, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 87, Sub. 4, Categoria A4, Graffato p.lla 88 sub 3	Superficie	40,23 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione. Sono presenti macchie di muffe da condensa localizzate in bagno e in cucina, nonché tracce di umidità in corrispondenza della parete della doccia e in una piccola porzione del soggiorno, sulla parete esterna confinante con un'altra proprietà scoperta adiacente. Lo stato attuale dell'appartamento è riconducibile ad una ristrutturazione risalente alla fine degli anni Novanta o ai primi anni Duemila. Gli impianti risultano obsoleti e attualmente non sono disponibili certificazioni di conformità.		
Descrizione:	L'immobile è situato nel pieno centro storico di Ariccia, al piano primo di un edificio di tre piani composto da tre unità abitative, con ingresso da Via della Speranza e accesso da scala comune. L'appartamento è composto da una camera, cucina, bagno e terrazzo a livello. La circolazione veicolare all'interno del centro storico è limitata e l'area di parcheggio più vicina (parcheggio Bernini) si trova a circa 350 mt. Raggiungibili a piedi percorrendo poche centinaia di metri vi sono gli uffici comunali e i maggiori monumenti della città: la Chiesa di Santa Maria Assunta e il Palazzo Chigi ed il Teatro Bernini. Sono presenti e facilmente accessibili i negozi di prima necessità e i servizi pubblici e culturali. Gli istituti scolastici si trovano appena fuori dal nucleo storico e sono facilmente raggiungibili.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato sebbene egli non vi viva stabilmente.		

