
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ciacci Gualtiero, nell'Esecuzione Immobiliare 89/2023 del R.G.E.

promossa da

CRIO SPV 4 S.R.L.

Codice fiscale: 04908690268

contro

XXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

Nato a XXXXXXXXXXXXXXXX



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	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 89/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 59.572,46	14



INCARICO

In data 21/09/2023, il sottoscritto Arch. Ciacci Gualtiero, con studio in Via Mariano Stabile, 241 - 90100 - Palermo (PA), email studioarchciacci@gmail.com, PEC gualtiero.ciacci@archiworldpec.it, Tel. 091 325892, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Il sopralluogo dei beni pignorati è stato eseguito in data 07/11/2023 (All. 1).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Bompietro (PA) - Contrada San Filippo snc, piano T, avente come pertinenza un locale box (Coord. Geografiche: 37°41'15.75"N 14° 6'33.32"E)

DESCRIZIONE

L'abitazione oggetto di pignoramento è ubicato in C.da San Filippo all'interno di un lotto di terreno ricadente nel territorio di Bompietro ma di fatto situato ai margini dell'abitato del Comune di Alimena (All. 2 - vista dal satellite); il bene ha come pertinenza un locale destinato a garage.

All'interno del lotto di terreno si trovano una palazzina a due elevazioni fuori terra ed un corpo accessorio indipendente dove sono ubicati dei garage. Entrambi i corpi presentano una struttura in cemento armato.

L'accesso al lotto di terreno avviene dalla S.P. 19, dove una strada interpoderale conduce al cancello d'ingresso alla corte comune che circonda la palazzina ed i corpi accessori.

L'appartamento è ubicato al piano terra della palazzina ed occupa la metà dell'intero fabbricato occupando una superficie di circa 138 mq e si compone di un ingresso, un disimpegno, due camere, una cameretta, una cucina, un ampio soggiorno, due servizi igienici ed un ripostiglio.

Il garage, come detto, è ubicato in un corpo accessorio ad una elevazione fuori terra posto proprio di fronte l'accesso all'abitazione; in occasione del sopralluogo è stato evidenziato che il soffitto del garage presentava distacchi di intonaco causati dal degrado della struttura del solaio latero-cementizio di copertura diffidando i presenti ad accedere all'interno.

L'allegato 3 riporta le planimetrie dei beni rilevate in occasione del sopralluogo

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** - Locale residenziale ubicato a Bompietro (PA) - Contrada San Filippo snc, piano T, avente come pertinenza un locale box



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:

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX
Nato a XXXXXXXXXXXX

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sono stati prodotti il certificato di stato civile dell'esecutato (estratto dalla precedente perizia) ed il certificato di residenza storico (All. 4).

CONFINI

L'abitazione confina a nord con altra abitazione di proprietà XXXXXXXXXXXX (sub 2) mentre sugli altri tre lati con la corte comune (sub 1). Il garage confina a nord e sud con corte comune, ad est con altra proprietà e ad ovest con garage (sub 5). Vedi allegato 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	117,00 mq	138,00 mq	1	138,00 mq	2,92 m	terra
Loggia	64,00 mq	64,00 mq	0,40	25,60 mq	2,92 m	terra
Box	24,00 mq	27,00 mq	0,35	9,45 mq	1,85 m	terra
Totale superficie convenzionale:				173,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				173,05 mq		

I beni **non** sono comodamente divisibili in natura.



Per il calcolo della superficie commerciale delle unità immobiliari si fa riferimento al criterio dettato dal D.P.R. n° 138/98, (G.U. n° 108 del 12/05/1998), criterio seguito anche dall’Agenzia del Territorio nella determinazione della consistenza degli immobili urbani ai fini della rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare e riportato nelle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” pubblicato nel sito dell’Agenzia. Riguardo il Box, secondo l'allegato B del DPR ricade in categoria "R/4" (locali per rimessa di veicoli) e per questa categoria l'allegato C prevede un coefficiente pari a 0,50. Considerato il pessimo stato di manutenzione e l'altezza ridotta del locale il coefficiente è stato ridotto a 0,35.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/1975 al 30/05/2024	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fig. 29, Part. 489, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 23 mq Superficie catastale 23 mq Rendita € 28,51 Piano terra
Dal 27/09/1975 al 30/05/2024	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sez. , Fig. 29, Part. 489, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 23,150 mq Rendita € 386,05 Piano terra

Si allegano planimetrie e visure catastali dei beni pignorati (All. 5).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	489	3		A2	4	6,5 vani	150 mq	386,05 €	terra	
	29	489	4		C6	4	23 mq	23 mq	28,51 €	terra	

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'appartamento ed il garage risultano ad oggi nella disponibilità dell'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in buono stato di conservazione mentre il garage è in pessimo stato di conservazione considerati i problemi strutturali rinvenuti nel soffitto.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato ha in comune con gli altri appartamenti che compongono la palazzina i beni comuni non censibili (suolo, fondazioni, muri maestri ecc.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio dove è ubicato l'appartamento è a 2 elevazioni fuori terra, ha una struttura portante in c.a. con i prospetti intonacati e rifiniti con tonachino caratterizzati dalla presenza di un porticato sui 4 lati.

Riguardo le finiture interne dell'appartamento i pavimenti sono in ceramica, le pareti sono rifinite con idropittura, il servizio igienico presenta pareti rivestite in ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in legno con vetro camera mentre il sistema oscurate è con persiane anch'esse in legno. L'altezza interna utile è di 2,90 metri.

Riguardo la parte impiantistica l'appartamento presenta impianto idrico ed elettrico di tipo sottotraccia, esiste un impianto di riscaldamento ma non è funzionante.

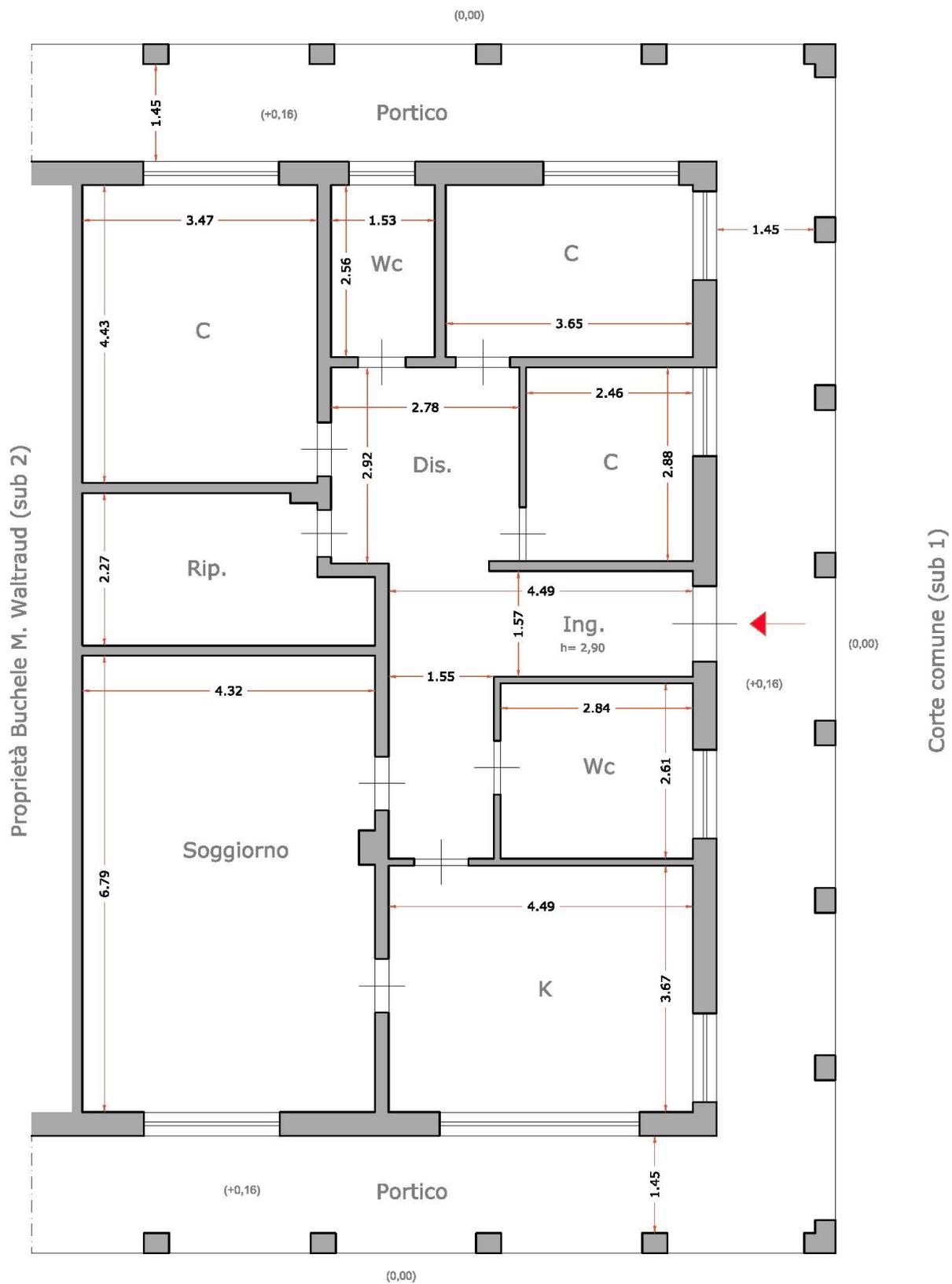
Non esistono certificazioni di conformità degli impianti ai sensi della legge 46/90 e/o ai sensi del D.M. 37/2008. L'appartamento si presenta in buone condizioni ed è privo di certificato di abitabilità.

Riguardo il garage l'accesso avviene da un portone in ferro a 3 ante e presenta un pavimento in mattoni di cemento e scaglie di marmo con pareti e soffitti intonacati. Come detto il tetto presenta gravi distacchi dell'intonaco con pericolo per persone e cose presenti all'interno. L'altezza interna utile è di 1,85 metri.

L'allegato 6 alla relazione riporta il rilievo fotografico del bene eseguito in occasione del sopralluogo mentre di seguito si riporta la planimetria dell'appartamento.



Corte comune (sub 1)



Corte comune (sub 1)



STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento ed il garage risultano alla data del sopralluogo nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/1975 al 27/07/2005	XXXXXXXXXXXXXX	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ERMANNIO VIRGA	18/09/1975	803	33
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	15/10/1975	29922	24641
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro	07/10/1975	1035	174		
Dal 27/05/2005 al 30/05/2024	XXXXXXXXXXXXXX	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BRUCATO MARIA MADDALENA	27/05/2005	38488	10302
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/06/2005	33280	19080
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
TERMINI IMERESE	16/06/2005	1040	1T		

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.

L'atto del 18/09/1975 riguarda la compravendita del terreno su cui poi è stata edificato l'edificio. E' stato prodotto l'atto di provenienza del bene (All. 7).



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 19/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Petralia Sottana il 19/07/2005
Reg. gen. 39173 - Reg. part. 12480
Importo: € 160.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN GIUSEPPE DI PETRALIA SOTTANA
Contro XXXXXXXXXXXXX
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Brucato Maria Maddalena
Data: 14/07/2005
N° repertorio: 38641
N° raccolta: 10360

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Termini Imerese il 08/09/2016
Reg. gen. 33891 - Reg. part. 26177
A favore di SCLAFANI SALVATORE
Contro XXXXXXXXXXXXX
- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Termini Imerese il 14/07/2023
Reg. gen. 35994 - Reg. part. 27950
A favore di CRIO SPV 4 S.R.L.
Contro XXXXXXXXXXXXX

NORMATIVA URBANISTICA

La normativa urbanistica che interessa i beni pignorati viene trattata nel successivo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non esiste il certificato di abitabilità dell'appartamento e di agibilità del box.

Con PEC inviata al Comune di Bompietro in data 02/10/2023 è stata chiesta la presa visione delle pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di stima; la presa visione delle pratiche è stata eseguita in data 07/11/2023.

Sono state visionate e tratte copia delle seguenti pratiche edilizie:



1) Concessione edilizia n° 26 del 03.07.1980 rilasciata al sig. XXXXXXXXXXXXXXX per la costruzione di un opificio rurale da adibire per la produzione, conservazione e commercializzazione dei prodotti oleari (All. 8).

2) Concessione edilizia in sanatoria n° 04/San/09 del 06.04.2009 con grafici allegati e relazione tecnica rilasciata al sig. XXXXXXXXX come sopra generalizzato per la trasformazione di un opificio in fabbricato ad uso civile abitazione (All. 9).

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.

Operando un confronto tra le planimetrie rilevate in sede di operazioni peritali (All. 2) e le planimetrie allegata alla concessione edilizia in sanatoria n° 04/San/09 del 06.04.2009 (All. 9) le stesse coincidono pertanto l'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto di pignoramento consistono in una residenza ed un box inseriti all'interno di un appezzamento di terreno dove sono presenti altre residenze ad altri corpi accessori. Si è pertanto optato per la formazione di un unico lotto di vendita composto dall'abitazione che ha come pertinenza il box.

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

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Bompietro (PA) - Contrada San Filippo snc, piano T, avente come pertinenza un locale box
Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 489, Sub. 3, Categoria A2 e Fg. 29, Part. 489, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 70.085,25
Il più "probabile" valore venale del bene si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo. In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima: il metodo di stima sintetico ed il metodo di stima analitico.
Il Metodo Sintetico corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore di mercato del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. Secondo l'*International Valuation Standards* e l'*European*



Valuation Standards il “Valore di Mercato” è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Il Metodo Analitico (*Income Approach*) corrisponde alla Stima per Capitalizzazione di Reddito, che si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre; il valore viene calcolato dividendo il reddito annuo che il bene può produrre per un saggio di capitalizzazione (*direct capitalization*). La stima del reddito si svolge nel mercato, mediante acquisizione di dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato. Al Reddito Lordo così determinato andranno detratte le spese ed i costi di gestione determinando il Reddito Netto, a quest’ultimo si applicherà il saggio di capitalizzazione vigente alla data della stima. Il Saggio di Capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile: il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Tuttavia la sua espressione numerica e i compiti assolti nell’*income approach* lo pongono in relazione diretta con il saggio di interesse e con altri saggi di rendimento. Si ritiene opportuno, vista la tipologia dei beni oggetto della presente relazione (palazzina e terreno), adottare il metodo di stima sintetico.

Per la determinazione del valore di mercato dell’appartamento è stata eseguita una ricerca sui siti web delle principali agenzie immobiliari che operano nel territorio di Bompietro ed Alimena ma non sono stati trovati immobili in vendita con le stesse caratteristiche del bene oggetto di stima.

Sono stati altresì visionati i dati forniti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi al 2° semestre 2023 per il comune di Alimena e per la zona D1 - “Periferica/Zone di sviluppo del centro urbano” per la tipologia edilizia “Abitazioni di tipo economico” che appare la più appropriata considerate le finiture dell’immobile periziato e le categorie riscontrate degli immobili ubicati nella stessa zona; le tabelle prevedono un parametro minimo pari a 295 €/mq ed uno massimo pari a 405 €/mq per uno stato conservativo del bene “Normale” (All. 10).

Considerato il buono stato di manutenzione dell’abitazione, che il bene è ubicato nelle immediate vicinanze del centro abitato di Alimena in un contesto con grande presenza di verde e che è dotato di un box appare congruo adottare un parametro di vendita pari a 405,00 €/mq pari al parametro massimo previsto dalle tabelle OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale residenziale Bompietro (PA) - Contrada San Filippo snc, piano T	173,05 mq	405,00 €/mq	€ 70.085,25	100,00%	€ 70.085,25
				Valore di stima:	€ 70.085,25

Valore di stima: € 70.085,25

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15%, considerate le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, come da incarico.	15,00	%

Valore finale di stima: € 59.572,46

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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.

Palermo, li 31/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ciacci Gualtiero

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 - Vista dal satellite
- ✓ N° 3 - Planimetria di rilievo
- ✓ N° 4 - Estratto dell'atto di matrimonio e residenza storica
- ✓ N° 5 - Visure e planimetrie catastali
- ✓ N° 6 - Foto
- ✓ N° 7 - Atto di provenienza
- ✓ N° 8 - Concessione edilizia n° 29 del 1980
- ✓ N° 9 - Concessione edilizia in sanatoria del 2009
- ✓ N° 10 - Tabelle OMI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Bompietro (PA) - Contrada San Filippo snc, piano T, avente come pertinenza un locale box.

L'abitazione oggetto di pignoramento è ubicato in C.da San Filippo all'interno di un lotto di terreno ricadente nel territorio di Bompietro ma di fatto situato ai margini dell'abitato del Comune di Alimena; il bene ha come pertinenza un locale destinato a garage. All'interno del lotto di terreno si trovano una palazzina a due elevazioni fuori terra ed un corpo accessorio indipendente dove sono ubicati dei garage. Entrambi i corpi presentano una struttura in cemento armato. L'accesso al lotto di terreno avviene dalla S.P. 19, dove una strada interpoderale conduce al cancello d'ingresso alla corte comune che circonda la palazzina ed i corpi accessori. L'appartamento è ubicato al piano terra della palazzina ed occupa la metà dell'intero fabbricato occupando una superficie di circa 138 mq e si compone di un ingresso, un disimpegno, due camere, una cameretta, una cucina, un ampio soggiorno, due servizi igienici ed un ripostiglio. L'altezza interna utile è di 2,90 metri. Il garage, come detto, è ubicato in un corpo accessorio ad una elevazione fuori terra posto proprio di fronte l'accesso all'abitazione; in occasione del sopralluogo è stato evidenziato che il soffitto del garage presentava distacchi di intonaco causati dal degrado della struttura del solaio latero-cementizio di copertura diffidando i presenti ad accedere all'interno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 489, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 29, Part. 489, Sub. 4, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Immobile urbanisticamente in regola .

Prezzo base d'asta: € 59.572,46



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 89/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.572,46

Bene N° 1 - Locale residenziale			
Ubicazione:	Bompietro (PA) - Contrada San Filippo snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 489, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 29, Part. 489, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	173,05 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in buono stato di conservazione mentre il garage è in pessimo stato di conservazione considerati i problemi strutturali rinvenuti nel soffitto.		
Descrizione:	L'abitazione oggetto di pignoramento è ubicato in C.da San Filippo all'interno di un lotto di terreno ricadente nel territorio di Bompietro ma di fatto situato ai margini dell'abitato del Comune di Alimena; il bene ha come pertinenza un locale destinato a garage. All'interno del lotto di terreno si trovano una palazzina a due elevazioni fuori terra ed un corpo accessorio indipendente dove sono ubicati dei garage. Entrambi i corpi presentano una struttura in cemento armato. L'accesso al lotto di terreno avviene dalla S.P. 19, dove una strada interpodereale conduce al cancello d'ingresso alla corte comune che circonda la palazzina ed i corpi accessori. L'appartamento è ubicato al piano terra della palazzina ed occupa la metà dell'intero fabbricato occupando una superficie di circa 138 mq e si compone di un ingresso, un disimpegno, due camere, una cameretta, una cucina, un ampio soggiorno, due servizi igienici ed un ripostiglio. L'altezza interna utile è di 2,90 metri. Il garage, come detto, è ubicato in un corpo accessorio ad una elevazione fuori terra posto proprio di fronte l'accesso all'abitazione; in occasione del sopralluogo è stato evidenziato che il soffitto del garage presentava distacchi di intonaco causati dal degrado della struttura del solaio latero-cementizio di copertura diffidando i presenti ad accedere all'interno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

