

## TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Persechino Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2023 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2023 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 52.250,00</b> .....	12



All'udienza del 10/06/2023, il sottoscritto Ing. Persechino Antonio, con studio in Piazza Giuseppe Garibaldi, 45 - 03043 - Cassino (FR), email a.persechino2012@gmail.com, PEC antonio.persechino@ingpec.eu, Tel. 0776 26 661, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Messerangeli 8/10, piano T (Coord. Geografiche: 41.457690, 13.665589)

L'immobile si trova al piano terra di una palazzina di tre piani, compreso quello terraneo, con terrazza calpestabile di copertura, prospiciente su Via Messerangeli e ad angolo con Piazza Belvedere, posta frontalmente l'ingresso principale della Chiesa di San Paolo. L'ingresso principale si trova su un largario che viene utilizzato anche come parcheggio auto non delimitato e non regolarizzato. L'ingresso secondario si affaccia su Vicolo Messerangeli. Il fabbricato è vetusto e, per quanto riguarda l'aspetto esterno, necessiterebbe di opere di manutenzione straordinaria. L'ubicazione dell'immobile è praticamente nel centro del Comune di Pontecorvo in prossima vicinanza con Piazza Belvedere, Corso Vittorio Emanuele e la Piazza IV Novembre sede del Municipio e di tutti gli uffici Comunali. A pochissima distanza Ufficio Postale, Banca Unicredit e Farmacia. Al momento dell'accesso il locale risulta in locazione per un'attività di ristorazione/pizzeria a taglio, senza tavoli a sedere all'interno. Lo stesso usufruisce della comodità di un ampio parcheggio pubblico su Piazza Belvedere ed è facilmente raggiungibile a piedi da ogni parte del centro di Pontecorvo.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Messerangeli 8/10, piano T

#### 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 comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina a Nord/Est con il Vicolo Messerangeli, a Nord/Ovest con il fabbricato particella 247, a Sud/Ovest con Largo San Paolo e a Sud/Est con il fabbricato particella 1123 (vedi all n.5).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	48,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	3,16 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>55,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>55,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile commerciale è costituito da un locale negozio con ingresso da Largo San Paolo; un corridoio che mette in comunicazione la zona ingresso con l'uscita posteriore su Vicolo Messerangeli; un locale bagno e da una cella frigo. Il locale commerciale non può essere diviso in lotti proprio per la sua conformazione planimetrica (bottega e retro bottega).

Come si può evincere dalla foto allegate (vedi all n.10) il locale su Largo San Paolo si presenta con doppio infisso in alluminio per ingresso/uscita, un ingresso/uscita con porta vetrata su Vicolo Messerangeli e una porta (finestra riaperta con Scia n.6429 del 1503/2016 - vedi all n.8) verso la corte laterale (altra ditta) cosa permessa da una scrittura privata del 08/03/2016 (vedi all. n.2).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedi Visura Storica Allegata (ved all. n.7)



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	1123	10		C1	8		48 mq	1363,45 €	T	

**Corrispondenza catastale**

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

L'immobile fino alla data del 26/02/2010 era censito al catasto fabbricato come foglio SU, Particella 294, subalterno 3 (vedi all n.7)

**STATO CONSERVATIVO**

Ad oggi il locale è in locazione e adibito ad attività di ristorazione/pizzeria senza tavoli a sedere all'interno (vedi all. n. 13). E' presente una vetrina per l'esposizione dei prodotti di vendita posta frontalmente all'ingresso del locale da Largo San Paolo. La stanza successiva alla zona di vendita è adibita a laboratorio con la sua annessa cella frigo e il bagno, ad esclusivo servizio del personale interno. Non presenta segni evidenti di degrado e il locale risulta in un buon stato conservativo, sicuramente anche per il buon uso e cura che ne sta facendo il locatario. Come si vede dalle foto allegate (vedi all. n. 10) tutto il locale commerciale è pavimentato con piastrelle in monocottura di buona fattura. Gli infissi sono in alluminio ed è presente solo uno splitter per il riscaldamento invernale e raffrescamento estivo, fatto installare dall'attuale locatario. E' presente ed è segnalata anche a livello catastale una cella frigo (vedi all. n.5) senza nessuna certificazione presentata e un locale bagno con lavandino nell'antibagno e tazza wc nel bagno. L'acqua calda sanitaria sarebbe assicurata da un boiler elettrico ma, come dichiarato dall'attuale locatario, non è funzionante. Le pareti, anche per la tipologia dell'attività svolta sono piastrellate (vedi all. n.10). Inoltre si segnala che tutto l'impianto elettrico ad oggi risulta non certificato, in quanto non si è trovata nessuna documentazione che possa attestarne il contrario.

**PARTI COMUNI**

L'immobile oggetto di causa non presenta uso di parti comuni con il fabbricato in quanto dotato di autonomi contatori dell'acqua e dell'energia elettrica oltre che di esclusivo ingresso autonomo.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non sono presenti servitù all'interno dell'immobile e al locale si accede tramite spazi comunali. Con una scrittura privata (vedi all. n.2) tra il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 08/03/2016 gli

stessi stipularono di eseguire i lavori per "l'apertura di una finestra e trasformarla a porta verso la piccola corte d'ingresso laterale" di circa mq. 6.00, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al "fine di creare un collegamento tra le due proprietà". I lavori sono stati autorizzati mediante scia Prot. n.6429 del 15/03/2016 (vedi all. n.8)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio è in muratura portante per il piano terra e primo piano, mentre per il secondo e piano copertura è con travi e pilastri in c.a.. I solai sono realizzati in latero-cemento, con sovrastante soletta e ferri di ripartizione. Le tamponature esterne sono in muratura in laterizio dello spessore di cm.60, posti in opera con malta cementizia. Per le pareti divisorie interne sono state realizzate delle pareti in laterizi forati dello spessore di cm.8 posti in foglio con malta cementizia. I tramezzi e i soffitti degli ambienti del locale commerciale sono intonacati con intonaco del tipo civile e tinteggiati. Gli infissi sono realizzati in alluminio mentre le porte dei locali WC sono in legno tamburato. Altezza interna utile: 3.16 mt. La pavimentazione è realizzata in monocottura di buona fattura. Il locale è munito di impianto elettrico ma non si evince in nessuna documentazione la certificazione di conformità. Non sono presenti elementi radianti per il riscaldamento, mentre è ancorato su parete uno split per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo, fatto installare dall'attuale locatore. All'interno del locale commerciale è presente una cella frigo censita anche sulle planimetrie catastali interne (vedi all n.5), ma non munita di nessuna certificazione. L'acqua calda sanitaria dovrebbe essere assicurata da un boiler elettrico che attualmente non risulta funzionante.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/03/2012
- Scadenza contratto: 28/02/2024

### **Stato della causa in corso per il rilascio**

Il locale commerciale al momento del sopralluogo risulta essere locato per un'attività di ristorazione e pizzeria senza tavoli a sedere interni (vedi all. n.13). L'attività è intestata alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. E' stato redatto regolare contratto di locazione ad uso commerciale valido dal 01/03/2012 al 28/02/2018 rinnovabile per altri 6 anni, quindi fino al 28/02/2024, registrato all'Agenzia delle Entrate di Cassino il 06/03/20212 al n.618 (vedi all n.13). Dalla data del 17/12/2022 il contratto cambia intestazione a causa della morte della signora e lo stesso passa con regolare comunicazione all'Agenzia delle Entrate, al marito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vedi R.I.L. all. n.13). In data 29/07/2024 è stato acquisito dall'AdE, copia del contratto depositato . Non si riscontrano oggi nuovi contratti registrati come evidenziato dalla stessa AdE.

### **Canoni di locazione**



**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>04/04/1997</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Labate	04/04/1997	157218	23150
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	12/04/1997	6926	5891
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Frosinone	10/04/1997	608	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**NORMATIVA URBANISTICA**

Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Pontecorvo, l'immobile ricade nel PRG comunale, in zona "A-Centro storico", all'interno del comparto "C3" con destinazione d'uso "Residenziale-commerciale-uffici".

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il locale commerciale in oggetto, fa parte di un fabbricato costruito dagli allora proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* composto da n.1 appartamento e da un locale a piano terra e risulta abitabile dalla data del 01/07/1955. Inoltre si certifica che il fabbricato è stato ricostruito perchè distrutto dalla guerra dal 10/10/1953 al 30/06/1955. Il

certificato di abitabilità porta la data del 09/09/1960 (vedi all. n.6)

### **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.

Per il certificato di prestazione energetico (APE) è stato necessario redigerlo in quanto atto necessario per la vendita dell'immobile (vedi all n.14). Nella redazione del presente certificato non si è tenuto conto della presenza di uno splitter (condizionatore) nella sala di ingresso montato dall'attuale locatario, in quanto privo del necessario libretto di impianto.

Per quanto riguarda le dichiarazioni di conformità degli impianti si rimette alla scelta del G.E. se mandare in vendita l'immobile nelle condizioni attuali e lasciare l'eventuale spesa di adeguamento degli impianti a chi si aggiudicherà la vendita. Nella valutazione economica dell'immobile è stato considerato un deprezzamento tenendo conto di queste spese successive che dovrà affrontare il nuovo proprietario per rendere a norma gli impianti.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per l'unicità dell'immobile non è stato necessario creare lotti di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Messerangeli 8/10, piano T  
L'immobile si trova al piano terra di una palazzina di tre piani, compreso quello terraneo, con terrazza calpestabile di copertura, prospiciente su Via Messerangeli e ad angolo con Piazza Belvedere, posta frontalmente l'ingresso principale della Chiesa di San Paolo. L'ingresso principale si trova su un largario che viene utilizzato anche come parcheggio auto non delimitato e non regolarizzato. L'ingresso secondario si affaccia su Vicolo Messerangeli. Il fabbricato è vetusto e, per quanto riguarda l'aspetto esterno, necessiterebbe di opere di manutenzione straordinaria. L'ubicazione dell'immobile è praticamente nel centro del Comune di Pontecorvo in prossima vicinanza con Piazza Belvedere, Corso Vittorio Emanuele e la Piazza IV Novembre sede del Municipio e di tutti gli uffici Comunali. A pochissima distanza Ufficio Postale, Banca Unicredit e Farmacia. Al momento dell'accesso il locale risulta in locazione per un'attività di ristorazione/pizzeria a taglio, senza tavoli a sedere all'interno. Lo stesso usufruisce della comodità di un ampio parcheggio pubblico su Piazza Belvedere ed è facilmente raggiungibile a piedi da ogni parte del centro di Pontecorvo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 1123, Sub. 10, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 52.250,00





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, unitamente all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili 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 degli adeguamenti e correzioni operati nella stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Inoltre si segnala che tutto l'impianto elettrico ad oggi risulta non certificato, in quanto non si è trovata nessuna documentazione che possa attestare il contrario. E' da precisare anche che il locale commerciale manca di certificato energetico e per questo si è ritenuto opportuno per la vendita redigere il necessario certificato di prestazione energetica. Al fine di raggiungere il "giusto" prezzo di vendita dell'immobile si è tenuto conto della stima segnalata dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in funzione della zona e dello stato conservativo (vedi all. n.11). Inoltre tramite i portali delle agenzie immobiliari presenti nella zona, si è potuto comparare l'immobile in valutazione con la realtà di vendita immobiliare attuale, per locali simili in zona (vedi all. n.12). In definitiva tenendo conto della posizione dell'immobile, del suo stato di conservazione, dei valori di mercato in zona, si è addivenuto a determinare un prezzo al mq. di € 950.00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Pontecorvo (FR) - Via Messerangeli 8/10, piano T	55,00 mq	950,00 €/mq	€ 52.250,00	100,00%	€ 52.250,00
Valore di stima:					€ 52.250,00

Valore di stima: € 52.250,00

**Valore finale di stima: € 52.250,00**

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.

Cassino, li 01/08/2024

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 04/04/1997)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Scrittura Privata tra Di Costanzo Graziano e Bracciale Lucio (Aggiornamento al 08/03/2016)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Stralcio Piano Particolareggiato Zona A centro Storico (Aggiornamento al 21/11/2021)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Stralcio Planimetria Catastale (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale Interna (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ N° 6 Certificato di agibilità / abitabilità - Permesso di Abitabilità (Aggiornamento al 09/09/1960)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura Catastale Storica (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Scia Prot. n.6429 del 15/03/2016 (Aggiornamento al 15/03/2016)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Planimetria di Rilievo (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 10 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 14/05/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Quotazioni di immobili simili da Agenzie immobiliari preserenti sul territorio (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Contratto di affitto scaduto il 28/02/2024
- ✓ N° 14 Altri allegati - Attestazione di Prestazione Energetica
- ✓ N° 15 Altri allegati - Altra documentazione ritirata al Comune
- ✓ N° 16 Altri allegati - Corrispondenza con il Comune
- ✓ N° 17 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Messerangeli 8/10, piano T  
L'immobile si trova al piano terra di una palazzina di tre piani, compreso quello terraneo, con terrazza calpestabile di copertura, prospiciente su Via Messerangeli e ad angolo con Piazza Belvedere, posta frontalmente l'ingresso principale della Chiesa di San Paolo. L'ingresso principale si trova su un largario che viene utilizzato anche come parcheggio auto non delimitato e non regolarizzato. L'ingresso secondario si affaccia su Vicolo Messerangeli. Il fabbricato è vetusto e, per quanto riguarda l'aspetto esterno, necessiterebbe di opere di manutenzione straordinaria. L'ubicazione dell'immobile è praticamente nel centro del Comune di Pontecorvo in prossima vicinanza con Piazza Belvedere, Corso Vittorio Emanuele e la Piazza IV Novembre sede del Municipio e di tutti gli uffici Comunali. A pochissima distanza Ufficio Postale, Banca Unicredit e Farmacia. Al momento dell'accesso il locale risulta in locazione per un'attività di ristorazione/pizzeria a taglio, senza tavoli a sedere all'interno. Lo stesso usufruisce della comodità di un ampio parcheggio pubblico su Piazza Belvedere ed è facilmente raggiungibile a piedi da ogni parte del centro di Pontecorvo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 1123, Sub. 10, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Pontecorvo, l'immobile ricade nel PRG comunale, in zona "A-Centro storico", all'interno del comparto "C3" con destinazione d'uso "Residenziale-commerciale-uffici".

**Prezzo base d'asta: € 52.250,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 28/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.250,00**

<b>Bene N° 1 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pontecorvo (FR) - Via Messerangeli 8/10, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 1123, Sub. 10, Categoria C1	<b>Superficie</b>	55,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Ad oggi il locale è in locazione e adibito ad attività di ristorazione/pizzeria senza tavoli a sedere all'interno (vedi all. n. 13). E' presente una vetrina per l'esposizione dei prodotti di vendita posta frontalmente all'ingresso del locale da Largo San Paolo. La stanza successiva alla zona di vendita è adibita a laboratorio con la sua annessa cella frigo e il bagno, ad esclusivo servizio del personale interno. Non presenta segni evidenti di degrado e il locale risulta in un buon stato conservativo, sicuramente anche per il buon uso e cura che ne sta facendo il locatario. Come si vede dalle foto allegate (vedi all. n. 10) tutto il locale commerciale è pavimentato con piastrelle in monocottura di buona fattura. Gli infissi sono in alluminio ed è presente solo uno splitter per il riscaldamento invernale e raffrescamento estivo, fatto installare dall'attuale locatario. E' presente ed è segnalata anche a livello catastale una cella frigo (vedi all. n.5) senza nessuna certificazione presentata e un locale bagno con lavandino nell'antibagno e tazza wc nel bagno. L'acqua calda sanitaria sarebbe assicurata da un boiler elettrico ma, come dichiarato dall'attuale locatario, non è funzionante. Le pareti, anche per la tipologia dell'attività svolta sono piastrellate (vedi all. n.10). Inoltre si segnala che tutto l'impianto elettrico ad oggi risulta non certificato, in quanto non si è trovata nessuna documentazione che possa attestarne il contrario.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile si trova al piano terra di una palazzina di tre piani, compreso quello terraneo, con terrazza calpestabile di copertura, prospiciente su Via Messerangeli e ad angolo con Piazza Belvedere, posta frontalmente l'ingresso principale della Chiesa di San Paolo. L'ingresso principale si trova su un largario che viene utilizzato anche come parcheggio auto non delimitato e non regolarizzato. L'ingresso secondario si affaccia su Vicolo Messerangeli. Il fabbricato è vetusto e, per quanto riguarda l'aspetto esterno, necessiterebbe di opere di manutenzione straordinaria. L'ubicazione dell'immobile è praticamente nel centro del Comune di Pontecorvo in prossima vicinanza con Piazza Belvedere, Corso Vittorio Emanuele e la Piazza IV Novembre sede del Municipio e di tutti gli uffici Comunali. A pochissima distanza Ufficio Postale, Banca Unicredit e Farmacia. Al momento dell'accesso il locale risulta in locazione per un'attività di ristorazione/pizzeria a taglio, senza tavoli a sedere all'interno. Lo stesso usufruisce della comodità di un ampio parcheggio pubblico su Piazza Belvedere ed è facilmente raggiungibile a piedi da ogni parte del centro di Pontecorvo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		