



TRIBUNALE DI FROSINONE



Esecuzione Immobiliare RGE 23/2024

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Franco Gentilucci



Promossa da

..... Omissis



Contro

..... Omissis



Incarico.....

Premessa.....

Descrizione

Lotto Unico.....

 Titolarità

 Confini.....

 Consistenza.....

 Cronistoria Dati Catastali.....

 Dati Catastali

Precisazioni.....

Patti.....

Condizioni.....

Parti Comuni.....

Servitù.....

Caratteristiche costruttive prevalenti.....

Stato di occupazione

Provenienze Ventennali.....

Formalità pregiudizievoli.....

Normativa urbanistica.....

Regolarità edilizia.....

Vincoli od oneri condominiali.....

Stima / Formazione lotti

Riserve e particolarità da segnalare.....

Riepilogo bando d'asta.....

Lotto Unico

Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 23/2024 del R.G.E.....

Lotto Unico

All'udienza del 04/06/24, il sottoscritto Ing. Gentilucci Franco, con studio in omissis veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Piro Giampaolo presso il Tribunale di Frosinone.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giuliano di Roma (FR) - Via Le Prata, 32

Trattasi di immobile adibito a civile abitazione costituito da appartamento al piano terra di un manufatto di maggiore consistenza che si sviluppa su due livelli fuoriterra, inserito in contesto rurale, in zona agricola, prospiciente su via pubblica. Si accede al bene dalla corte comune esterna, attraversando uno stradello insistente su altro mappale non compreso tra i beni eseguiti. L'abitazione si compone di un salone, una cucina, due bagni, tre camere da letto, un piccolo cortile nel retro con vano ripostiglio (sottoscala). In mediocri condizioni e richiede interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' stata depositata una istanza di sanatoria da completare con costi a carico dell'aggiudicatario detratti dal valore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giuliano di Roma (FR) - Via Le Prata, 32

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

Le verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso Agenzia del Territorio di Frosinone hanno evidenziato che il bene è pervenuto alla parte debitrice eseguita in virtù di atto di donazione, trascritto con form. 12438 del 2004 dalla omissis per la piena proprietà.

Tuttavia dalle visure storiche del Catasto Terreni si rileva il diritto del concedente a favore del Comune di Giuliano di Roma e diritto del livellario a favore di omissis

Con atto di successione testamentaria di morte trascritta con form. 3584 del 1997 la stessa omissis , ereditava il diritto del livellario sul terreno di sedime dell'edificio.

Non sono state reperite trascrizioni di affrancazioni.

CONFINI

L'immobile oggetto di stima (fg. 17 mapp.le 259 sub 2) risulta confinante in aderenza con altro subalterno (sub 3, scala di accesso ai piani superiore e corte comune sub 1).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,00 mq	135,00 mq	1,00	135,00 mq	2,70 m	T
Cortile scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				138,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,00 mq		

Il bene risulta pignorato nella sua interezza e non necessita di divisione.

Il bene oggetto di stima è sito in zona periferica del Comune di Giuliano di Roma, località Le Prata, in contesto agricolo. Esso è servito da via Le Prata e dotato delle principali utenze di servizio (acqua, luce, telefono). L'immobile risulta dotato di impianto elettrico ed idrico-sanitario.

Per quanto rilevato in sede di sopralluogo gli impianti risultano solo in parte funzionanti. L'impianto termico risulta privo di generatore (rimosso), il termocamino risulta mancante di alcune componenti mentre l'impianto elettrico presenta prese e cavi a vista scalzati dalle loro sedi.

Non sono disponibili certificazioni.

Le consistenze sono desunte da rilievi effettuati in situ dal CTU, in assenza di planimetria catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1979 al 02/11/1994	..... omissis per utile dominio e omissis per diritto del concedente	Catasto Terreni Fg 17 num. 259 derivato da num. 187
Dal 30/06/1987 al 31/10/2000	..... omissis proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 259 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9,5 Rendita € 613,29 Piano T-1
Dal 31/10/2000 al 29/07/2004	..... omissis proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 259, Sub. 2 Categoria F3
Dal 29/07/2004 al 30/09/2024	..... omissis proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 259, Sub. 2 Categoria F3

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio hanno evidenziato che per l'Unità Immobiliare in oggetto (sub 2) non è presente la planimetria trattandosi di unità immobiliare censita in categoria F3 (in corso di costruzione).

Dall'Elaborato Planimetrico non si riscontrano difformità fra i dati che identificano i beni con quelli indicati nell'atto di pignoramento. I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	259	2		F3					Terra	

Corrispondenza catastale

Dall'esame della documentazione in atti reperita presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone risulta mancare la planimetria catastale del bene eseguito.

Si allega pianta dell'abitazione come rilevata nel corso del sopralluogo effettuato dal CTU.

La planimetria catastale dovrà essere redatta al momento della definizione della istanza di sanatoria come meglio descritto in altro paragrafo della presente perizia.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta in mediocri condizioni di conservazione.

Sia l'interno che le facciate richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, revisione degli impianti elettrici e termoidraulici (elementi divelti e smontati o ormai inservibili quali prese, linee di adduzione, centrale termica, radiatori, elementi del termocamino ecc.), sostituzione degli infissi interni (in gran parte ammalorati da acqua, sfondati e danneggiati) e degli infissi esterni (in parte mancanti di persiane esterne).

PATTI e CONDIZIONI

L'immobile risulta attualmente in possesso del debitore eseguito e ne costituisce l'abitazione; non risultano contratti di locazione in essere.

Dalla lettura del titolo di provenienza al debitore (atto notaio Seraschi form. 12438 del 2004) ART. I "la donante pone come onere per il donatario, l'obbligo di non sostare con autoveicoli sulla corte comune n. 259 sub 1 del foglio 17".

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non è inserito in contesto condominiale, tuttavia sono presenti parti comuni (corte esterna sub 1) con le restanti unità.

Si precisa che lo stradello di accesso che dalla strada pubblica arriva all'edificio in oggetto, insiste su altro mappale (fg. 17 num. 186), non interessato dalla procedura e intestato ad altri soggetti (..... omissis quali livellari e Comune di Giuliano di Roma quale concedente). Non risulta trascritto alcun diritto di passaggio.

SERVITÙ

Non sono presenti diritti demaniali, né servitù pubbliche.

Dalle visure catastali estese al Catasto Terreni si rileva un Livello a favore del Comune di Giuliano di Roma. Non risultano trascritte affrancazioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di immobile costruito con telaio in c.a., con fondazioni a travi rovesce in c.a..

- Altezza interna utile: 2.70 m
- Str. verticali: tamponatura esterna in muratura a forati.
- Solai: laterocemento.
- Copertura: a falde inclinate in c.a.
- Manto di copertura: tegole in laterizio.
- Pareti esterne ed interne: pareti interne intonacate e pitturate, pareti esterne intonacate e tinteggiate (necessari interventi di manutenzione e ripristino delle parti danneggiate)
- Pavimentazione interna: in gres ceramico.
- Infissi esterni in alluminio con persiane in parte divelte e mancanti, porte interne tamburate ammalorate da umidità, sfondate o danneggiate.
- Impianto elettrico sottotraccia a 220 V, con prese e parte dei cavi divolti e mancanti, impianto termico non funzionante per mancanza del generatore termico (divolto e smontato) termocamino mancante di componenti. Radiatori in parte rimossi e mancanti.
- Terreno esterno: corte comune con restanti unità immobiliari del piano terra e del piano primo.
- Posto auto: posto auto esterno scoperto.
- Cantina: nel locale sottoscala accessibile da cortile pavimentato privato.
- Dotazioni condominiali: assenti.

Destinazione Urbanistica dei terreni circostanti: Zona E - Agricola.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risultava occupato dal debitore. Per completezza di stima, a partire dal riferimento di mercato di beni similari in medesima zona urbana, e nelle medesime condizioni di manutenzione, si ritiene congruo stabilire il valore locativo del bene in € 200,00/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/1979 al 13/03/1997	..... omissis per il diritto del livellario sul terreno di sedime da omissis	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anderlini	11/01/1979	7007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Frosinone	07/02/1979	2099	1810
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio Registro di Frosinone	30/01/1979	507		
Dal 13/03/1997 al 29/07/2004	..... omissis per successione testamentaria quale coniuge superstite da omissis per il diritto del livellario sul terreno di sedime Fg. 17 num.187 e la piena proprietà dell'immobile Fg 17 num. 259 sub 2	Successione di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Successione morte	02.01.1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Frosinone	13.03.1997	4307	3584
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio del Registro di Frosinone	30.07.1996	6	530	
Dal 29/07/2004	..... omissis per la quota di 1/3 del diritto del livellario sul terreno di sedime Fg. 17 num.187 e per la piena proprietà dell'immobile Fg 17 num. 259 sub 2 da omissis	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Seraschi Pio	29/07/2004	34985	9052
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Frosinone	05.08.2004	20678	12438
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al

09/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 27/07/2005
Reg. gen. 17091 - Reg. part. 4062
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 46.757,96

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Verbale Pignoramento** - (rif. Esec. 192 del 2014)

Trascritto a Frosinone il 12/09/2014
Reg. gen. 14190 - Reg. part. 11599
A favore di omissis
Contro omissis
Quota: 1/1 proprietà

- **Atto esecutivo - Verbale Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 07/03/2024
Reg. gen. 4372 - Reg. part. 3533
A favore di omissis
Contro omissis
Quota: 1/1 proprietà

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base della verifica effettuata nel comune di Giuliano di Roma, risulta che tutti i beni oggetto di pignoramento ricadono in Zona Omogenea E1 (agricola normale)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile ubicato in Giuliano di Roma, Via Le Prata 32, è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo.

In data 31/03/1995 prot. 1278 è stata inoltrata presso il Comune di Giuliano di Roma domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 39 L. 23/12/94 n° 724.

L'istanza risulta in corso di definizione in quanto ancora carente di documentazione tecnica.

In fase di completamento della sanatoria si dovrà provvedere al completamento dell'accatastamento e alla redazione della planimetria catastale mancante.

Per il completamento della sanatoria, salvo esatta definizione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale al momento del completamento della domanda in base alle modalità di sanatoria che si vorranno perseguire, si stima un costo di euro 10'000,00 che rimane a carico dell'aggiudicatario e detratto dal valore a base d'asta.

Il complesso non risulta edificato in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata e/o convenzionata quindi non rientra nei casi previsti dall'art. 1 commi 376-377-378 della Legge 30.12.2020 n. 178.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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 si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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, 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 Giuliano di Roma (FR) - Via Le Prata,32
Trattasi di immobile adibito a civile abitazione costituito da appartamento al piano terra di manufatto che si sviluppa su due livelli fuoriterra, inserito in contesto periferico, in zona agricola. Identificato al catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 259, Sub. 2, Cat. F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Nella stima del probabile valore netto di mercato, da porre a base d'asta, si dovrà tener conto della percentuale di deprezzamento per vetustà dell'edificio e dei prevedibili costi per la regolarizzazione delle difformità presenti.

METODO di STIMA - La stima del probabile valore di mercato è stata effettuata adottando un criterio per comparazione dei prezzi di vendita con beni aventi simili caratteristiche, ubicati in zone limitrofe e in condizioni ordinarie di mercato, secondo le seguenti fasi:

1. identificazione del segmento di mercato di riferimento;
2. rilevazione di valori di compravendita;
3. aggiustamento in relazione alle caratteristiche specifiche che differenziano i fabbricati rilevati da quello oggetto di stima;
4. calcolo del valore del fabbricato.

In particolare il segmento di mercato è definito dalle seguenti variabili:

- destinazione: fabbricati ad uso residenziale
- ubicazione: zona periferica del Comune di Giuliano di Roma (Fr);
- tipologia costruttiva: abitazione in tipologia casa plurifamiliare;
- età e stato di manutenzione: fabbricati non recenti (età superiore a 20 anni), richiedenti manutenzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Giuliano di Roma (FR) - Via Le Prata,32	138 mq	800,00 €/mq	€ 110.400,00	100 %	
Valore di stima:			€ 110'400,00		

Valore lordo di stima: € 110.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%
Incidenza "accessibilità da strada non compresa nel pignoramento"	20,00	%
Oneri per affrancazione livello a favore del Comune di Giuliano di Roma	5000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (completamento sanatoria)	10000,00	€

Valore più probabile netto di stima: € 40'200,00

Per la rilevazione dei valori di compravendita vengono adottati valori di riferimento di mercato, desunti rispettivamente dai dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da interviste a operatori immobiliari della zona.

Infine per la definizione del probabile valore di mercato si tiene conto quindi del "valore medio a metro quadrato", delle "superfici lorde commerciali" (valutate al lordo dei muri e secondo coefficienti di destinazione d'uso di cui al DPR 139/98, Norma UNI EN 15733/2011) e del "coefficiente di deprezzamento" definito in base a fattori caratteristici specifici dei beni oggetto di stima, quali età, stato di conservazione ecc necessario per tener conto della vetustà e obsolescenza del complesso oltre che delle prevedibili spese, a carico dell'acquirente, per interventi di manutenzione e adeguamento degli impianti.

CONSIDERAZIONI sul DEPREZZAMENTO APPLICATO

Viene applicato un coefficiente di deprezzamento (30% + 20%) per tener conto della vetustà generale dell'edificio che richiede interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione e della difficoltà di accesso da stradello non compreso nel pignoramento.

Si detrae inoltre il probabile costo per l'affrancazione del diritto del concedente a favore del Comune di Giuliano di Roma e per la sanatoria edilizia che rimane a carico dell'Aggiudicatario salvo esatta definizione da parte del Comune.

Pertanto il valore finale di stima sarà dato, in cifra tonda, da:

Fabbricato: valore lordo stimato x (coeff. riduttivi) - oneri affrancazione e regolarizzazione edilizia =
 $110'400,00 \times (1 - 0.50) - 5'000,00 - 10'000,00 = 40'200,00$ euro

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala quanto segue:

- Le verifiche effettuate presso Agenzia del Territorio di Frosinone hanno evidenziato le seguenti particolarità:
 - le visure estese al Catasto Terreni hanno evidenziato un diritto del concedente a favore del Comune di Giuliano di Roma. Non risultano trascritte affrancazioni.
 - mancanza di planimetria trattandosi di immobile ancora da censire (iscritto come fabbricato F3 in corso di costruzione)
- L'immobile esecutato è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo urbanistico.
- In data 31/03/1995 prot. 1278 è stata inoltrata presso il Comune di Giuliano di Roma domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 39 L. 23/12/94 n° 724; la pratica di sanatoria risulta ancora in corso di definizione e da completare a carico dell'Aggiudicatario con costi stimati, salvo esatta definizione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, in euro 10'000,00.
- L'accesso all'unità esecutata si esercita attraverso uno stradello insistente su altro terreno non interessato dalla procedura. Non risultano trascritte servitù di passaggio (lotto intercluso).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 20/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Franco Gentilucci

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 - Comunicazioni tra il CTU e le Parti
- N° 2 - Verbale sopralluogo del CTU e del Custode
- N° 3 - Documentazione Fotografica Lotto Unico
- N° 4 - Visure Catastali
- N° 5 - Visure Ipotecarie
- N° 6 - Documentazione urbanistica
- N° 7 - Rilievo planimetrico unità immobiliare esecutata
- N° 8 - Titoli di provenienza al debitore
- N° 9 - Istanza di liquidazione CTU

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giuliano di Roma (FR) - Via Le Prata,32

Trattasi di immobile adibito a civile abitazione costituito da appartamento al piano terra di un manufatto di maggiore consistenza che si sviluppa su due livelli fuoriterza, inserito in contesto rurale, in zona agricola, prospiciente su via pubblica. Si accede al bene dalla corte comune esterna, attraversando uno stradello insistente su altro mappale non compreso tra i beni eseguiti. L'abitazione si compone di un salone, una cucina, due bagni, tre camere da letto, un piccolo cortile nel retro con vano ripostiglio (sottoscala). In mediocri condizioni e richiede interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Edificato senza titolo abilitativo edilizio, risulta oggetto di istanza di sanatoria (prot. 1278 del 31/03/1995 ai sensi dell'art. 39 L. 23/12/94 n° 724) da completare da parte dell'Aggiudicatario con costi detratti dal prezzo a base d'asta.

Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 17, Part. 259, Sub. 2, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 40.200,00

LOTTO UNICO - Prezzo base d'asta: € 40.200,00

Bene N° 1 - Appartamento				
Ubicazione:	Giuliano di Roma (FR) - Via Le Prata,32			
Diritto reale:	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Proprietà</td> <td style="text-align: right;">Quota</td> <td style="text-align: right;">1/1</td> </tr> </table>	Proprietà	Quota	1/1
Proprietà	Quota	1/1		
Tipologia immobile:	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 259, Sub. 2, Categoria F3</td> <td style="text-align: right;">Superficie</td> <td style="text-align: right;">138,00 mq</td> </tr> </table>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 259, Sub. 2, Categoria F3	Superficie	138,00 mq
Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 259, Sub. 2, Categoria F3	Superficie	138,00 mq		
Stato conservativo:				
Descrizione:	L'immobile risulta attualmente abitato dal D.E.; non risultano contratti di locazione in essere. Trattasi di immobile adibito a civile abitazione costituito da appartamento al piano terra di un manufatto di maggiore consistenza che si sviluppa su due livelli fuoriterra, inserito in contesto rurale, in zona agricola, prospiciente su via pubblica. Si accede al bene dalla corte comune esterna, attraversando uno stradello insistente su altro mappale non compreso tra i beni eseguiti. L'abitazione si compone di un salone, una cucina, due bagni, tre camere da letto, un piccolo cortile nel retro con vano ripostiglio (sottoscala). In mediocri condizioni e richiede interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria Edificato senza titolo abilitativo edilizio, risulta oggetto di istanza di sanatoria (prot. 1278 del 31/03/1995 ai sensi dell'art. 39 L. 23/12/94 n° 724) da completare da parte dell'Aggiudicatario con costi detratti dal prezzo a base d'asta.			
Vendita soggetta a IVA:	NO			