

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Donara Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 126/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 126/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 35.776,80	15



All'udienza del 05/06/2024, il sottoscritto Geom. Donara Giovanni, con studio in Via Sassalu, 71 - 07033 - Osilo (SS), email g.donara@tiscali.it, PEC giovanni.donara@geopec.it, Tel. 079 45 229, Fax 079 2 078 405, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via Alessio Fontana n.6

DESCRIZIONE

L'immobile è ubicato nel centro storico di Sassari, quindi la zona più antica della città, proprio di fronte all'Istituto Comprensivo Scolastico "San Donato" a due passi da Corso Vittorio Emanuele, considerata l'arteria più importante della città dal punto di vista di vista storico.

Sono presenti nelle vicinanze tutti i servizi, dai centri commerciali (Mercato Civico) all'Università.

La viabilità è caratterizzata da viuzze percorribili in un'unica direzione, sono carenti i parcheggi.

L'abitazione consiste in una palazzina su due piani, in aderenza ad altre con le stesse caratteristiche.

All'atto dell'accesso, sono presenti i Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** comproprietari dell'immobile, che allo stato attuale inutilizzato.

Ristrutturato dai precedenti proprietari intorno al 1987, è costituito da zona giorno al piano terra consistente in ingresso, soggiorno cucina e zona notte al piano superiore costituita da camera, bagno e ripostiglio.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via Alessio Fontana n.6

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile, direttamente accessibile dalla Via Fontana, confina in aderenza a sud-ovest il mapp.le 1838, propr. **** Omissis ****, a NORD-EST con il mapp.le 1841 propr. **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	28,85 mq	42,60 mq	1	42,60 mq	2,80 m	Terra
Abitazione	28,41 mq	38,84 mq	1	38,84 mq	2,85 m	1°
Totale superficie convenzionale:				81,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/2001 al 26/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 1842, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 177,66 Piano Terra-1°
Dal 26/07/2007 al 21/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 1842, Sub. 3, Zc. 1

	Categoria A4 Cl.3°, Cons. 4 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 177,66 Piano Terra-1°
--	---

La data del 21/11/2023 indica la trascrizione del pignoramento dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	109	1842	3	1	A4	3°	4 vani	88 mq	177,66 €	Terra-1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Piano 1° - In luogo della camera rappresentata in progetto con affaccio su Via Farina è stato realizzato il bagno originariamente previsto nel retro;

Le variazioni necessarie consistono in una presentazione di nuova scheda catastale con esatta rappresentazione degli ambienti.

Onorario professionale pratica catastale (inclusa IVA e Cassa di previdenza) € 450,00;
 Spesa presentazione pratica €. 50,00;

PRECISAZIONI

All'atto dell'accesso, sono presenti gli esecutati, gli ex coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****, che hanno consentito la [redacted] espone sopra citato, dichiarando che l'immobile, pur essendo nella disponibilità esclusiva dell' [redacted] utilizzato da quando, circa un anno fa, si è verificato un allagamento al piano superiore, ca [redacted] ma strutturale del tetto.

Nessun patto da rilevare

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato presenta uno stato conservativo scadente. Sono presenti sia al piano terra che al piano 1° consistenti tracce di umidità dovute a infiltrazioni di acqua piovana a causa di una non perfetta tenuta della guaina di impermeabilizzazione all'intradosso del solaio di copertura e non risolvibili se non con un rifacimento completo delle coperture.

Esternamente la facciata è datata e presenta diversi punti di distacco di intonaco, per cui necessita di manutenzione straordinaria radicale.

Le Persiane esterne hanno perso completamente la verniciatura favorendo un notevole processo di degrado.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni trattandosi di edificio appartenente ad un'unica proprietà;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Descrizione:

Lo stato generale di manutenzione è scadente, dovuto ad una mancata manutenzione straordinaria.

Fondazioni:

Si ipotizza che i muri portanti poggino direttamente su banchi solidi di roccia senza cordoli di fondazione. Essendo il primo impianto censito catastalmente nel 1939.

Il Vespaio è probabilmente in pietrame e non si rilevano presenze di umidità per ascendenza;

Esposizione:

I vani prospicienti la Via Fontana sono orientati a Nord-Ovest. Al piano primo è presente un piccolo vano privo di finestre.

Lateralmente il fabbricato è adiacente ai fabbricati confinanti.

Altezza interna utile: mt. 2,80 al piano terra e mt. 2,85 al piano 1°.

Strutture verticali: La struttura portante è costituita da muratura in blocchi di pietrame delle spessori di cm. 50. I divisori interni da tramezzi in laterizio dello spessore di cm. 8.

Solai: il solaio intermedio è costituito da elementi in latero cemento

Copertura e Manto di copertura: La Copertura inaccessibile se non con una botola di ispezione presente nel vano scala e, come rilevabile da Google Earth costituita da tegole in laterizio.

La struttura, non rilevabile è presumibilmente costituita travi e listelli in legno e priva di coibentazione ed impermeabilizzazione.



Nelle camere è presente una controsoffittatura in lastre di gesso, decorate mentre nel bagno al piano 1° la controsoffittatura è costituita da perlinato sorretto da travo in legno.

Pareti esterne:

Le pareti esterne sono rifinite sono realizzate in intonaco deteriorato dal tempo e non mantenuto da tantissimi anni. E' presente una cornice marcapiano e una gronda tipica Sarda costituita da cantonetti di tufo intonacati. E' presente inoltre al piano terra un zoccolo rivestito con materiale lapideo che si estende anche agli stipiti della porta di ingresso.

Pareti interne:

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate al "civile".

Pavimentazione interna:

La zona giorno al piano terra è rivestita da pavimento in gres ceramico di forma quadrangolare mentre al piano primo da listelli rettangolari sempre ceramici.

La scala di collegamento tra i piani è in lastre di marmo. scala di accesso al piano superiore in lastre di marmo;

Infissi esterni ed interni:

Portoncino di ingresso sulla Via Fontana ad ante cieche in pannelli precompresso con struttura interna di sostegno in metallo;

Porte interne in legno con vetri stile "Inglese"

Le Finestre con affaccio sulla Via Fontana sono anch'esse in legno con vetro singolo stile "Inglese", provviste di grata in ferro antintrusione, zanzariera e persiana in legno a lamelle fisse da mantenere.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

impianto elettrico sottotraccia a 220 V;

l'impianto idrico è sottotraccia, privo di centralina ma dotato di solo rubinetto d'arresto della mandata, posizionato nel servizio igienico. L'acqua Calda sanitaria è prodotta da scaldabagno elettrico posizionato nel sottotetto come dichiarato dagli esecutori.

Sia l'Impianto idrico che fognario sono allacciati ai servizi cittadini;

Non si rileva la presenza di corpi scaldanti ad eccezione di un monosplit a pompa di calore nella camera da letto al piano 1°. I fuochi della cucina sono alimentati da bombola a gas gpl.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

All'atto dell'accesso, sono presenti gli esecutori, gli ex coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****, che hanno dichiarato l'inutilizzo.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bilardi Maria-Alghero	10/01/2001	28156	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare Sassari	24/01/2001		979
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 26/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Lojacono-Sassari	26/07/2007	136625	45843
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Sassari	27/07/2007		8718
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 01/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria**

Trascritto a Sassari il 27/07/2007

Reg. gen. 1 - Reg. part. 2626

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Sassari il 21/11/2023

Reg. gen. 20163 - Reg. part. 15263

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

LO strumento urbanistico vigente è il Piano urbanistico comunale. l'Immobile ricade all'interno della zona A. Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le zone circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche degli agglomerati stessi.

Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di richiesta di accesso formale a documenti amministrativi, prot.n. GE/2024/0224754 del 28/10/2024

rilasciato il seguente provvedimento:

1- LICENZA DI COSTRUZIONE N.43 del 28/01/1988 relativo a "RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO";

L'attestato di prestazione energetica dell'Immobile è rilasciato dal sottoscritto CTU contestualmente alla presentazione dell'elaborato peritale.

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.

NON ESISTE CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI ED IL PROGETTO CONCESSIONATO PER LE SEGUENTI DIFFORMITA'

Piano 1°- Diversa distribuzione degli spazi interni e modifica degli ambienti;

- In luogo della camera rappresentata in progetto con affaccio su Via Farina, è stato realizzato il bagno originariamente previsto nel retro;
- Mancata realizzazione finestra nel retro prospetto;

Per sanare le difformità sono necessari i seguenti adempimenti:

Comunicazione di mancata SCIA per accertamento di conformità (L.R. n. 23/1985, art. 14, comma 4) corredata di tutti gli elaborati previsti dall'articolo 10 bis, comma 2;

in tal caso la sanatoria è condizionata al pagamento di una sanzione pecuniaria di €500,00;

Onorario professionale pratica urbanistica (inclusa IVA e Cassa di previdenza) € 1 500,00;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali in quanto trattasi di edificio autonomo;

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** - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via Alessio Fontana n.6
L'immobile è ubicato nel centro storico di Sassari, quindi la zona più antica della città, proprio di fronte

all'Istituto Comprensivo Scolastico "San Donato" a due passi da Corso Vittorio Emanuele, considerata l'arteria più importante della città dal punto di vista di vista storico. Sono presenti nelle vicinanze tutti i servizi, dai centri commerciali (Mercato Civico) all'Università. La viabilità è caratterizzata da viuzze percorribili in un'unica direzione, sono carenti i parcheggi. L'abitazione consiste in una palazzina su due piani, in aderenza ad altre con le stesse caratteristiche. All'atto dell'accesso, sono presenti i Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** comproprietari dell'immobile, che allo stato attuale inutilizzato. Ristrutturato dai precedenti proprietari intorno al 1987, è costituito da zona giorno al piano terra consistente ingresso, soggiorno cucina e zona notte al piano superiore costituita da camera, bagno e ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1842, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 38.276,80

Al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile si è proceduto innanzitutto ad una ricerca nei siti immobiliari presenti in rete al fine di rilevare comparabilità con quello in esame ma, o per dimensioni o per numero di piani o dotazioni interne non si sono trovati immobili con caratteristiche comparabili.

Per avere dati certi, rapportati all'effettivo parametro superficie ci si è avvalsi della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Sassari, comparato con le quotazioni del Borsino Immobiliare.

Sulla base del risultato sono state valutate le opportune detrazioni dovute allo stato effettivo dell'immobile.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: SASSARI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice zona: B2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore minimo € 350,00/mq.

Valore max € 520,00/mq.

Valore medio € $(350,00+520,00)/2 = € 435,00$

Fonte:

BORSINO IMMOBILIARE

Abitazioni stabiliti in 2° fascia

Fascia media Valore € 496,00/mq.

Analizzando i valori, ritengo congrua l'applicazione della media tra le due banche dati

$[(€/\text{mq} (435,00 - \text{OMI}) + (496,00 - (\text{B.I}])) : 2 = €/\text{mq} 465,50$, arrotondato per eccesso € 470,00

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sassari (SS) - Via Alessio Fontana n.6	81,44 mq	470,00 €/mq	€ 38.276,80	100,00%	€ 38.276,80
Valore di stima:					€ 38.276,80

Valore di stima: € 38.276,80

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	2500,00	€

Valore finale di stima: € 35.776,80

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.

Osilo, li 13/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Donara Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza di Costruzione n.43 del 28/01/1988 (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 5 Google maps - Foto satellitare (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Scheda Catastale (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura Catastale (Aggiornamento al 17/12/2024)



N° 8 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 17/12/2024)



Firmato Da: GIOVANNI DONARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 513257e897043360d173bbd82659e7ed



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via Alessio Fontana n.6

L'immobile è ubicato nel centro storico di Sassari, quindi la zona più antica della città, proprio di fronte all'Istituto Comprensivo Scolastico "San Donato" a due passi da Corso Vittorio Emanuele, considerata l'arteria più importante della città dal punto di vista di vista storico. Sono presenti nelle vicinanze tutti i servizi, dai centri commerciali (Mercato Civico) all'Università. La viabilità è caratterizzata da viuzze percorribili in un'unica direzione, sono carenti i parcheggi. L'abitazione consiste in una palazzina su due piani, in aderenza ad altre con le stesse caratteristiche. All'atto dell'accesso, sono presenti i Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** comproprietari dell'immobile, che allo stato attuale inutilizzato. Ristrutturato dai precedenti proprietari intorno al 1987, è costituito da zona giorno al piano terra consistente ingresso, soggiorno cucina e zona notte al piano superiore costituita da camera, bagno e ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1842, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: LO strumento urbanistico vigente è il Piano urbanistico comunale. L'Immobile ricade all'interno della zona A. Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le zone circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche degli agglomerati stessi. Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 35.776,80

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 126/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.776,80

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Alessio Fontana n.6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1842, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	81,44 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato presenta uno stato conservativo scadente. Sono presenti sia al piano terra che al piano 1° consistenti tracce di umidità dovute a infiltrazioni di acqua piovana a causa di una non perfetta tenuta della guaina di impermeabilizzazione all'intradosso del solaio di copertura e non risolvibili se non con un rifacimento completo delle coperture. Esternamente la facciata è datata e presenta diversi punti di distacco di intonaco, per cui necessita di manutenzione straordinaria radicale. Le Persiane esterne hanno perso completamente la verniciatura favorendo un notevole processo di degrado.		
Descrizione:	L'immobile è ubicato nel centro storico di Sassari, quindi la zona più antica della città, proprio di fronte all'Istituto Comprensivo Scolastico "San Donato" a due passi da Corso Vittorio Emanuele, considerata l'arteria più importante della città dal punto di vista di vista storico. Sono presenti nelle vicinanze tutti i servizi, dai centri commerciali (Mercato Civico) all'Università. La viabilità è caratterizzata da viuzze percorribili in un'unica direzione, sono carenti i parcheggi. L'abitazione consiste in una palazzina su due piani, in aderenza ad altre con le stesse caratteristiche. All'atto dell'accesso, sono presenti i Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** comproprietari dell'immobile, che allo stato attuale inutilizzato. Ristrutturato dai precedenti proprietari intorno al 1987, è costituito da zona giorno al piano terra consistente ingresso, soggiorno cucina e zona notte al piano superiore costituita da camera, bagno e ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		