
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Percaccio Gloria Carmen,
nell'Esecuzione Immobiliare 1817/2013 del R.G.E.



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Il valore dell'immobile	18
Agenzia delle entrate.....	18
Listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma	18
Valore di Stima.....	19
Deprezzamenti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1817/2013 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 130.000,00	22



INCARICO

La sottoscritta Arch. Percaccio Gloria Carmen, con studio in Circ.ne Gianicolense 216 E, 13 - 00152 - Roma (RM), email gloriapercaccio@gmail.com, PEC g.percaccio@pec.archrm.it, Tel. 0645599780, Fax 0645477078, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. , accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

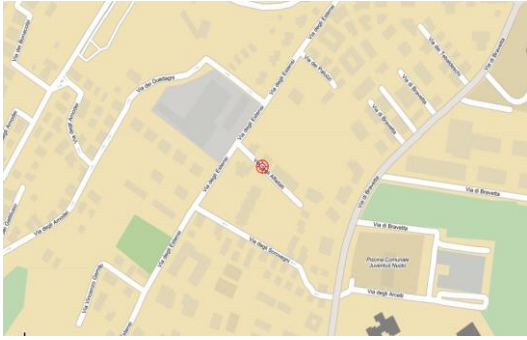
- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via degli Affaitati 15-17, piano S1

DESCRIZIONE

Zona

La zona su cui insiste l'immobile è denominata Buon Pastore, precisamente l'immobile è ubicato in una zona semi periferica, seppur aggregato al complesso cittadino urbano. Detta zona è ben collegata con i mezzi di superficie, i quali conducono nelle immediate vicinanze dell'immobile e che permettono in poco tempo di raggiungere il centro Storico. La microzona è da considerarsi di ordinario livello qualitativo, per il contesto edilizio residenziale presente nel quartiere. Nelle immediate vicinanze troviamo anche scuole, il centro commerciale, supermercati, attività commerciali di vario genere, banche, ufficio postale, farmacia, fermate autobus, campi sportivi.





Edificio

L'immobile oggetto di perizia è sito in un edificio di moderate dimensioni, che si sviluppa per tre piani fuori terra. È un fabbricato condominiale di civile abitazione. L'accesso all'unità abitativa esecutata descritta viene garantito direttamente da un ingresso su strada da via degli Affaitati che conduce attraverso una scala all'immobile. Questo non è l'unico accesso bensì vi è un ulteriore ingresso dall'androne condominiale. Il condominio è privo di ascensore ed è, altresì, privo di un servizio di portierato.

L'immobile in oggetto è un mono livello.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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:



CONFINI

L'immobile oggetto di perizia confina con il pianerottolo e vano scala, con la corte esclusiva, salvo altri.

CONSISTENZA

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, si procede qui di seguito alla determinazione della Superficie Commerciale (Sc) ai sensi della ex Norma UNI 10750/2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) così come risultante dai rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta, tenendo conto che, nel calcolo, come consuetudinariamente adottato in materia di estimo, è stata computata l'intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare), i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati calcolati per intero.

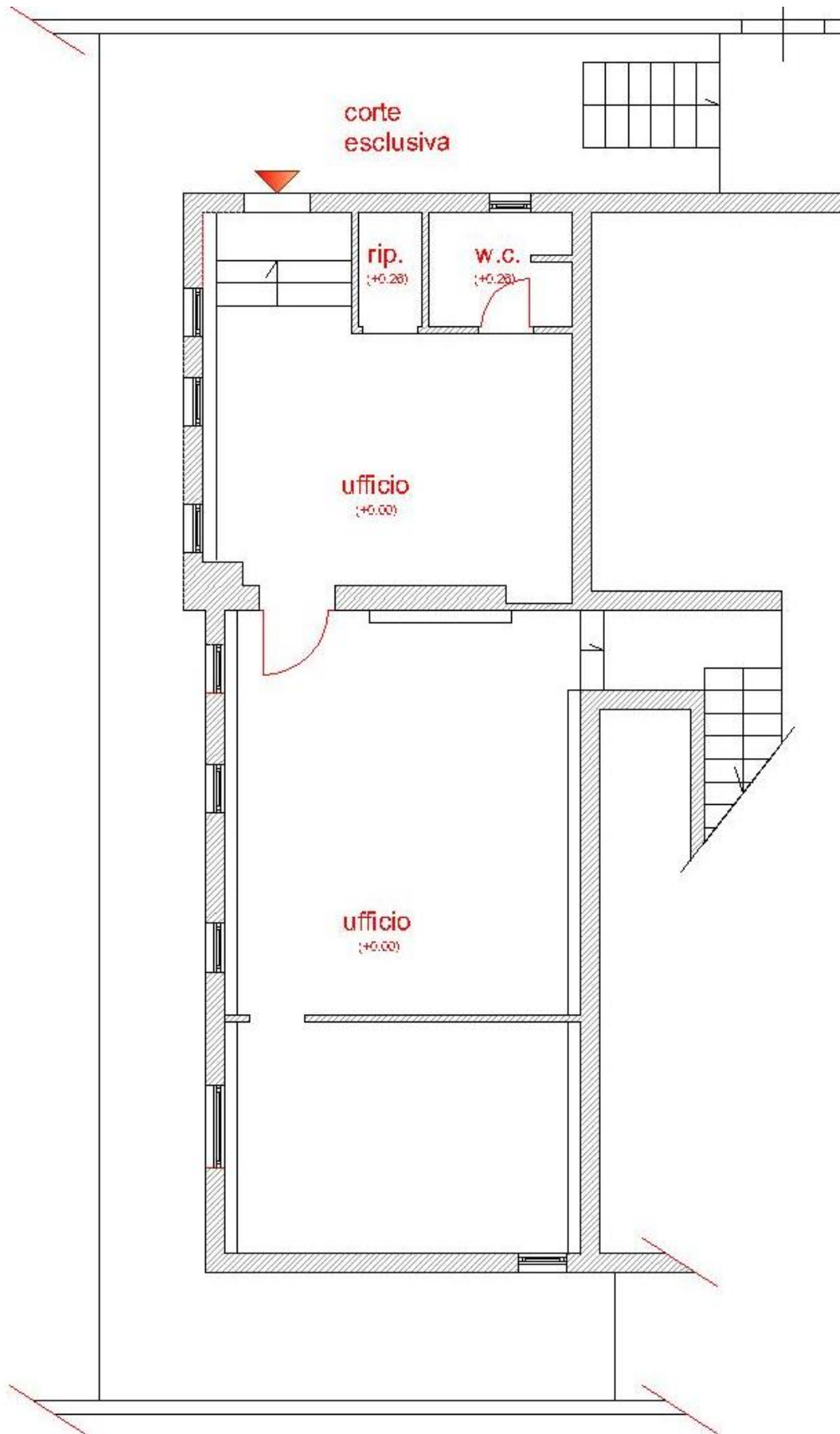
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	85,50 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	2,55 m	seminterrato
area esterna di pertinenza	63,20 mq	64,00 mq	0,15	9,60 mq	0,00 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				109,60 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				109,60 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura poiché:

- non è attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi;
- comporterebbe un sensibile deprezzamento del valore delle eventuali singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione.



Stato dei luoghi



DATI CATASTALI

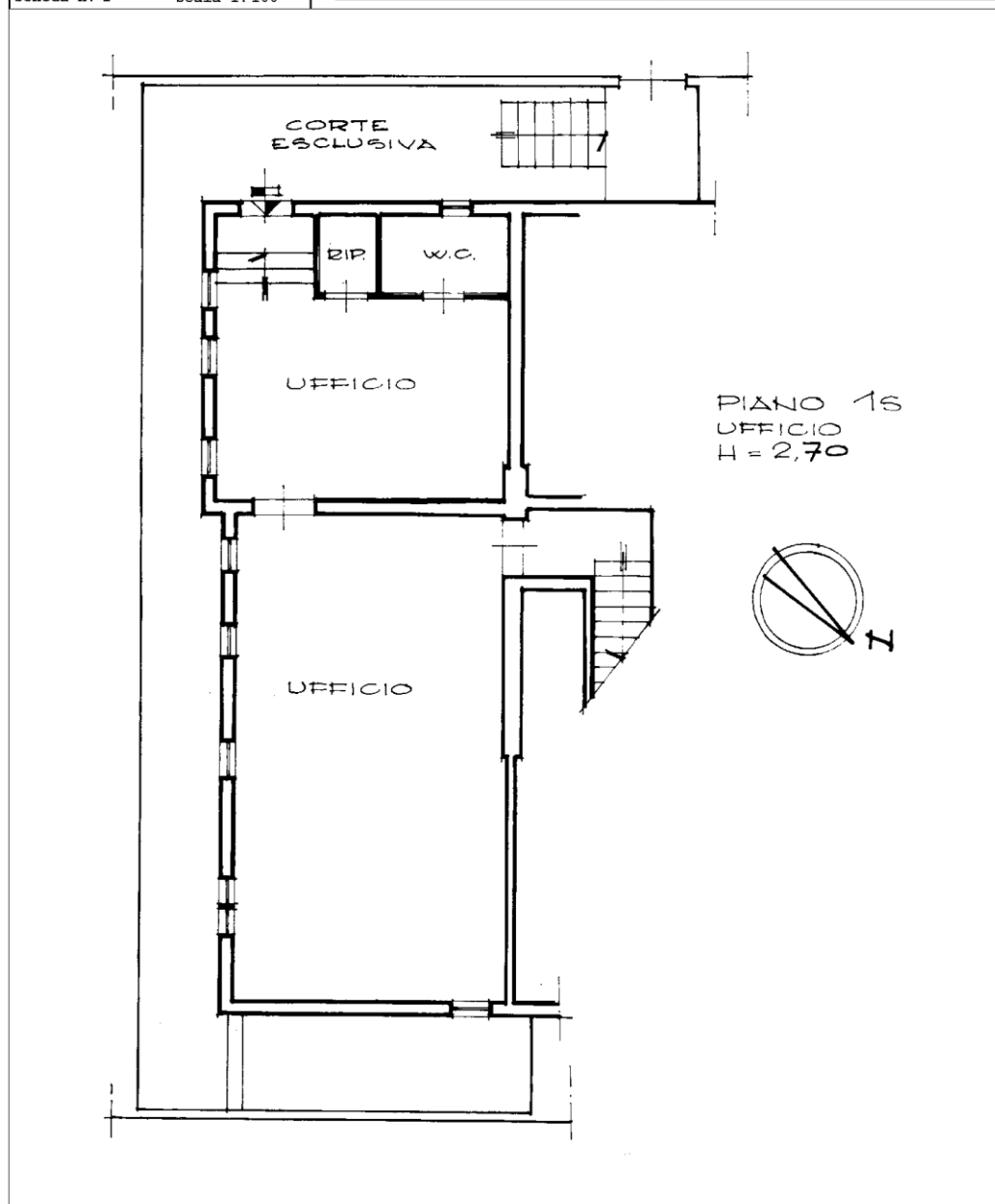
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	421	1508	503	5	A10	2	4 vani	87 mq	2406,69 €	S1	

Planimetria catastale

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
Via Degli Affaitati	civ. 15-17
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da:
Foglio: 421	Hatami Abolhassan
Particella: 1508	Iscritto all'albo:
Subalterno: 503	Architetti
	Prov. Roma N. 7734

Scheda n. 1 Scala 1:100



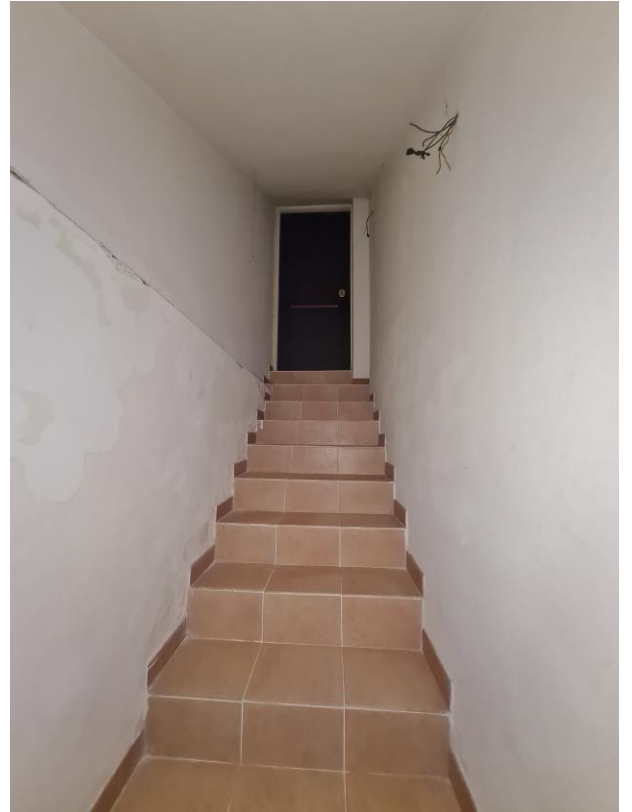
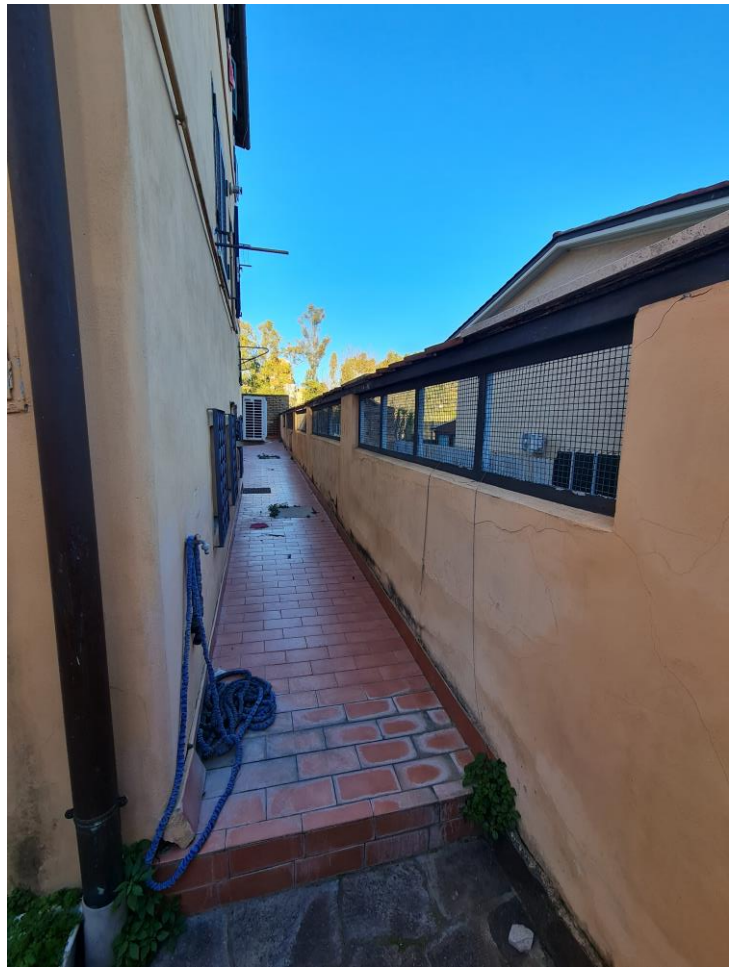
STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in scarso stato conservativo, con finiture essenziali, ma in condizioni tali che obbliga a dover intervenire nell'immobile con opere di manutenzione ordinaria.

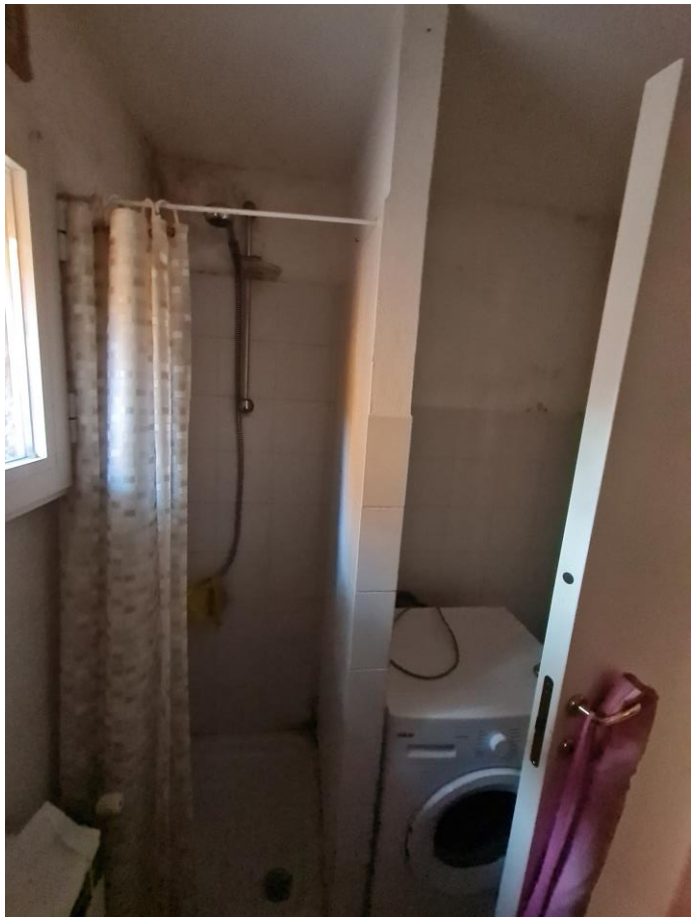
Di seguito si riposta un excursus fotografico dei luoghi.















SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esiste alcuno dei vincoli artistici, storici o alberghieri, dei vincoli di inalienabilità o indivisibilità, né sussiste eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina, dove insiste l'immobile oggetto di stima, è priva di ascensore. I prospetti presentano rifiniture che possono definirsi ordinarie finite ad intonaco tinteggiato color crema. Le facciate dell'intero dell'edificio risultano in uno stato di manutenzione discreto. La copertura è a falde.

Internamente, l'unità immobiliare, così come si evince dalla documentazione fotografica, presenta materiali di rifinitura di scarsa qualità. Sono presenti lungo le i muri perimetrali delle contropareti, nella parte bassa della muratura, presumibilmente per limitare la visibilità ed i danni dell'umidità da risalita.

L'altezza utile dell'immobile è di 2,55 ml.

Il pavimento presente è in gres porcellanato per quasi tutta la superficie ad eccezione del bagno dove è posto in essere un maiolicato.

I muri ed i soffitti di tutti i vani sono tinteggiati. Gli infissi sono a taglio termico bianchi protetti da grate di sicurezza. Le porte interne sono in legno tamburato verniciate bianche senza specchiature.

L'immobile è poco luminoso con infissi che prospettano verso l'area esterna di pertinenza ed è illuminano direttamente ciascun ambiente. L'appartamento è provvisto di riscaldamento e di impianto di condizionamento, di impianto elettrico. L'allaccio idrico è funzionante e sugli apparecchi sono montati rubinetti miscelatori. L'esposizione solare dell'unità abitativa può definirsi scarsa, essendo poco assolata con doppio affaccio su area di pertinenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Di seguito si riporta integralmente quanto trascritto nel certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del notaio Francesco Martino:

“La procedura esecutiva numero RG 18 17/ 2013 promossa da***

con pignoramento, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma. Uno, in data 13 novembre 2013. Ai nn 110 149 Reg. Gen. 79.604 Reg. Part. A carico di***

Sul seguente immobile: In Roma via degli Affaitati nn 15/17, Già via



degli estensi 69 e precisamente. Locale ad uso ufficio composto da quattro vani catastali confinanti con il pianerottolo e vano scala Corte esclusiva, salvo altri, Riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma, condita regolarmente intestata alla detta *** Per l'intera proprietà, secondo le risultanze dei registri immobiliari al foglio 421., particella 1508, subalterno 503 (Già Sub 12) Via degli Affaitati nn 15 e 17, PS 1, Z.C. 5, Categoria A/10, (Già categoria C/2), Classe 2, Vani quattro, RC. Euro. 2'406, 69... in base alle risultanze delle visure catastali e dei reg. in forza di atto di compravendo ricevuto dal notaio Claudio fabbro di Roma in data 18 Marzo 2004 rep n. 104 511/26.020 con il quale*** vendeva a #*** che acquistava l'intera proprietà dell'immobile in oggetto allora foglio 421, particella 1508, sub 12.

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei nominativi sopraindicati: nulla.
eventuali osservazioni per discordanze catastali e/o ipotecarie: nulla.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/2008, l'immobile risulta nel sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

- Rete ecologica: nessuna prescrizione,
- Carta della qualità: nessuna prescrizione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato del quale costituisce porzione l'immobile pignorato è stato edificato con licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Roma in data 09/05/1954. Numero 82/AR e successiva variante, in data 18 luglio 1955, numero 927/AR. L'edificio è stato dichiarato abitabile in data 28 Febbraio 1957.

Presso l'Ufficio Condono Edilizio è presente una pratica di condono per cambio di destinazione d'uso da C/2 ad A/10 a nome #*** a# prot. 0/523020/0 pronta per concessione.

Tuttavia si evidenzia che rispetto alla planimetria presente all'ufficio Condono e rispetto alla planimetria catastale è mancante un tramezzo, realizzato a 3,36 ml dal muro perimetrale opposto all'ingresso. Inoltre, l'altezza dei locali è 2,55 ml e non 2,70 ml come riportato nella planimetria. Pertanto, è opportuno presentare una rettificata dell'altezza dell'immobile all'ufficio condono prima del ritiro della concessione, per poi presentare una CILA in sanatoria per il tramezzo realizzato ed un nuovo accatastamento. Andrà quindi presentata al Municipio competente una CILA corredata di relazione tecnica ed elaborati grafici (i cui costi sono DIRITTI DI ISTRUTTORIA: € 251,24 e l'oblazione per la CILA in sanatoria è di 1.000€,) con aggiornamento catastale attraverso la redazione del DOCFA (50,00 euro) a cui va aggiunto il compenso del professionista, che seguirà le pratiche sia di chiusura del condono sia della CILA in sanatoria. Al fine di epurare il valore dell'immobile da ogni costo, per tutte le spese sopra elencate, oltre gli oneri che andranno calcolati dall'ufficio condono per ritiro della concessione, previa rettifica dell'altezza dell'immobile, con riesame della pratica si sono considerati € 10'000,00.



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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via degli Affaitati 15-17, piano S1

Edificio

L'immobile oggetto di perizia è sito in un edificio di moderate dimensioni, che si sviluppa per tre piani fuori terra. È un fabbricato condominiale di civile abitazione di tipo popolare. L'accesso all'unità abitativa esecutata descritta viene garantito direttamente da un ingresso su strada da via degli Affaitati che conduce attraverso una scala all'immobile. Questo non è l'unico accesso bensì vi è un ulteriore ingresso dall'androne condominiale. Il condominio è privo di ascensore ed è, altresì, privo di un servizio di portierato. L'immobile in oggetto è un mono livello.

Zona

L'immobile oggetto della presente esecuzione si trova nella zona di Buon Pastore, Precisamente l'immobile è ubicato in una zona semi periferica, seppur aggregato al complesso cittadino urbano. Detta zona è ben collegata con i mezzi di superficie, i quali conducono nelle immediate vicinanze dell'immobile e che permettono in poco tempo di raggiungere il centro Storico. La microzona è da considerarsi di ordinario livello qualitativo, per il contesto edilizio residenziale presente nel quartiere. Nelle immediate vicinanze troviamo anche scuole, il centro commerciale, supermercati, attività commerciali di vario genere, banche, ufficio postale, farmacia, fermate autobus, campi sportivi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 421, Part. 1508, Sub. 503, Zc. 5, Categoria A/10

Valore di stima del bene: € 143.879,59

Rilevato che il quesito chiede di identificare il valore dell'immobile all'attualità, la sottoscritta per determinare il più probabile valore di mercato attribuibile al bene immobiliare in oggetto, ha adottato il metodo comparativo diretto confrontando sia i valori (riferiti al prezzo di un metro quadro di superficie commerciale) dell'Osservatorio Immobiliare del listino Ufficiale della Borsa immobiliare della Camera di Commercio di Roma, sia il valore normale dei fabbricati come suggerito dall'Agenzia delle Entrate, sia dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso quartiere e per la stessa tipologia di bene e assegnando al valore di compravendita i parametri unitari di seguito riportati, che prendono in considerazione le principali caratteristiche del bene, sia di quelle riferite alle unità abitative, sia di quelle che caratterizzano il contesto in cui l'immobile è collocato. Più precisamente, si è tenuto conto dei seguenti elementi: l'esposizione degli



ambienti, i livelli degli immobili, la consistenza e le relative dimensioni degli immobili, l'altezza dei soffitti; lo stato di conservazione dell'edificio di appartenenza, la consistenza di spazi condominiali; la zona di ubicazione dell'immobile, ottenendo un coefficiente correttivo di 0,55 per l'unità immobiliare oggetto di stima.

immobile	Piano:	seminterrato	0,70
	Stato conservativo:	da ristrutturare parzialmente	0,95
	Affaccio:	su due lati	0,98
	Esposizione:	non assoluta	0,93
	Altezza soffitti :	inferiore al 2,70 ml	0,95
	Vista:	prevalentemente ostacolata	0,95
edificio	Tipologia:	non intensivo	1,00
	Stato conservativo:	medio	1,00
	Spazi condominiali:	senza rilevanti spazi	1,00
COEFFICIENTE CORRETTIVO			0,55

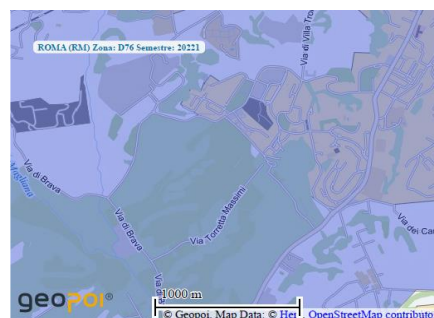
IL VALORE DELL'IMMOBILE

Agenzia delle entrate

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di ROMA, Comune: ROMA, Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA, Codice zona: D76, Microzona: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili riporta i seguenti valori di Mercato riferiti alla superficie lorda:

-per abitazioni di civili con uno stato conservativo normale il valore di mercato va da un min. 2'200,00 €/mq ad un max. di 3'1 00,00 €/mq.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2200	3100	L	7,8	11,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1700	2500	L	7,3	10,8	L
Box	Normale	1050	1500	L	5,8	8	L
Posti auto coperti	Normale	800	1150	L	4,8	6,8	L
Posti auto scoperti	Normale	450	650	L	3	4,3	L



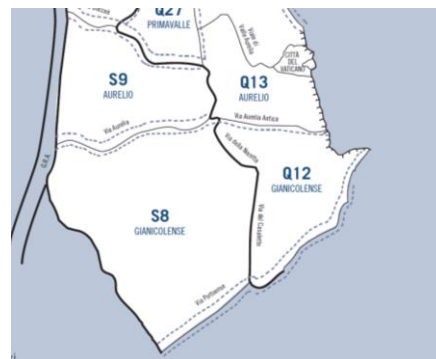
LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA

Il "listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma" Anno 2022 zona ovest, per Gianicolense S8 (Municipi: XI / XII - ex Municipi XV / XVI) si rileva che:

-per abitazioni della prima fascia il valore è di € 2'300,00 (€/mq).

-per abitazioni della seconda fascia il valore è di € 2'000,00 (€/mq).

GIANICOLENSE - S8 (Municipi: XI / XII - ex Municipi XV / XVI)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
		Euro/mq	Euro/mq mese
Superficie in ha1.746,54	M		
Abitazioni - I fascia	2300	↔	6,5 ↔
Abitazioni - II fascia	2000	↔	5,5 ↔
Uffici	2100	↔	6 ↔
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia	2400	↔	13 ↔
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia	1600	↔	7,5 ↔
Locali - Complessi attività terziarie industriali	950	↔	7 ↔
Locali - Complessi attività turistiche	nq	↔	nq ↔
Box e posti auto	1550	↔	7,5 ↔



VALORE DI STIMA

Dai valori sopra riportati si assume il valore medio dei prezzi offerti dall'Agenzia delle entrate e dal Listino Ufficiale Della Borsa Immobiliare corrispondente a €/mq 2.400,00 al quale prezzo si applica il coefficiente correttivo 0.55 sopra determinato. Si giunge quindi al valore di €/mq 1.312,77.

Moltiplicando il prezzo al mq ottenuto per la superficie commerciale si ottiene il valore del bene stimato in €143.879,59.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Roma (RM) - via degli Affaitati 15-17, piano S1	109,60 mq	1.312,77 €/mq	€ 143.879,59	100,00%	€ 143.879,59
				Valore di stima:	€ 143.879,59

Valore di stima: € 143.879,59

Il valore commerciale del bene oggetto di stima 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 all'immobile oggetto della stima.



DEPREZZAMENTI

Va altresì applicato un abbattimento per la regolarizzazione urbanistica e per il regime di vendita a cui appartiene e per eventuali vizi occulti.

Tipologia deprezzamento	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	10'000,00
Rischio assunto per mancata garanzia	%	2,00

giungendo al **valore finale di stima di** € 131.002,00

Tale valore dovrà essere arrotondato giungendo al

valore di Stima dell'immobile sito in via degli Affaitati 15/17, distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 421, particella 1508, subalterno 503, categoria A/10 è di euro 130'000,00 (centotrentamila/00 euro)

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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.

Roma, li 02/02/2023

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

Percaccio Gloria Carmen architetto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via degli Affaitati 15-17, piano S1

Edificio in cui insiste l'immobile

L'immobile oggetto di perizia è sito in un edificio di moderate dimensioni, che si sviluppa per tre piani fuori terra. È un fabbricato condominiale di civile abitazione di tipo popolare. L'accesso all'unità abitativa esecutata descritta viene garantito direttamente da un ingresso su strada da via degli Affaitati che conduce attraverso una scala all'immobile. Questo non è l'unico accesso bensì vi è un ulteriore ingresso dall'androne condominiale. Il condominio è privo di ascensore ed è, altresì, privo di un servizio di portierato. L'immobile in oggetto è un mono livello.

Zona

L'immobile oggetto della presente esecuzione si trova nella zona di Buon Pastore, precisamente è ubicato in una zona semi periferica, seppur aggregato al complesso cittadino urbano. Detta quartiere è ben collegata con i mezzi di superficie, i quali conducono nelle immediate vicinanze dell'immobile e che permettono in poco tempo di raggiungere il centro Storico. La microzona è da considerarsi di ordinario livello qualitativo, per il contesto edilizio residenziale presente nel quartiere. Nelle immediate vicinanze troviamo anche scuole, il centro commerciale, supermercati, attività commerciali di vario genere, banche, ufficio postale, farmacia, fermate autobus, campi sportivi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 421, Part. 1508, Sub. 503, Zc. 5, Categoria A/10

Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/2008, l'immobile risulta edificato nel - Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali -

Rete ecologica: nessuna prescrizione -

Carta della qualità: nessuna prescrizione

Prezzo base d'asta: € 130.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1817/2013 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.000,00

Bene: Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via degli Affaitati 15-17, piano S1		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 421, Part. 1508, Sub. 503, Zc. 5, Categoria A/10	Superficie	109,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in scarso stato conservativo, con finiture essenziali, ma in condizioni tali che obbliga a dover intervenire nell'immobile con opere di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	<p>Edificio in cui insiste l'immobile</p> <p>L'immobile oggetto di perizia è sito in un edificio di moderate dimensioni, che si sviluppa per tre piani fuori terra. È un fabbricato condominiale di civile abitazione di tipo popolare. L'accesso all'unità abitativa eseguita descritta viene garantito direttamente da un ingresso su strada da via degli Affaitati che conduce, attraverso una scala, all'immobile. Questo non è l'unico accesso bensì vi è un ulteriore ingresso dall'androne condominiale. Il condominio è privo di ascensore ed è, altresì, privo di un servizio di portierato. L'immobile in oggetto è un mono livello.</p> <p>Zona</p> <p>L'immobile oggetto della presente esecuzione si trova nella zona di Buon Pastore, Precisamente l'immobile è ubicato in una zona semi periferica, seppur aggregato al complesso cittadino urbano. Detta zona è ben collegata con i mezzi di superficie, i quali conducono nelle immediate vicinanze dell'immobile e che permettono in poco tempo di raggiungere il centro Storico. La microzona è da considerarsi di ordinario livello qualitativo, per il contesto edilizio residenziale presente nel quartiere. Nelle immediate vicinanze troviamo anche scuole, il centro commerciale, supermercati, attività commerciali di vario genere, banche, ufficio postale, farmacia, fermate autobus, campi sportivi.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



