

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fiocco Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico.....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 108/2022 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta (arrotondato): € 45.000,00.....	15



INCARICO

All'udienza del 15/12/2022, il sottoscritto Geom. Fiocco Emanuele, con studio in Via Giuseppe Garibaldi, 77 - 56100 - Pisa (PI), email geom.fiocco@gmail.com, PEC emanuele.fiocco@geopec.it, Tel. 050 573570, Fax 050 573570, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Torquato Cardelli 11 (Coord. Geografiche: 43.537528, 10.579236)

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione e in mediocre stato di conservazione; si accede a detta unità direttamente da Via T. Cardelli, attraverso scala esterna a comune con altre unità.

L'abitazione si compone di soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, di cui una di passaggio.

Fanno inoltre parte del presente lotto un ripostiglio posto in aderenza all'abitazione sopra descritta ma non direttamente comunicante con la stessa, nonché un sottoscala accessibile da spazio a comune con altre unità.

Si precisa che all'interno dell'abitazione, nel locale soggiorno, è presente una scala di arredo che dà accesso ad un soppalco sovrastante la copertura del bagno e del disimpegno.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/01/2023.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Torquato Cardelli 11

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è completa. Risulta depositato Certificato Notarile redatto dal Dott. Carmelo Candore, Notaio in Arcisate (VA), del 21 Giugno 2022, aggiornato in data 24 Luglio 2023 a seguito della presentazione di accettazione tacita all'eredità in favore degli eredi di **** Omissis ****.

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)

Nell'atto di provenienza la sig.ra **** Omissis **** dichiarava di essere nubile.

CONFINI

L'unità immobiliare, nel suo insieme, confina con proprietà **** Omissis **** (particella 29 subalterno 3), proprietà  (particella 29 subalterno 5), via T. Cardelli, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,85 mq	54,50 mq	1	54,50 mq	2,80 m	Secondo
Ripostiglio	0,80 mq	1,00 mq	0,35	0,35 mq	2,15 m	Secondo
Sottoscala	1,90 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	1,80 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				55,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,60 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/1992 al 21/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 29, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 289,22 Piano T-2
Dal 21/09/2007 al 28/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 29, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 315,43 Piano T-2
Dal 28/05/2008 al 11/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 29, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 52 mq Rendita € 315,43 Piano T-2

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di perizia, proveniente dal Comune di Casciana Terme, è stata trasferita con variazione territoriale del 01/01/2014 L. Regionale n. 68 al Comune di Casciana Terme Lari, sezione Casciana Terme.

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
	11	29	4		A4	3	3,5 vani	52 mq	315,43 €	T-2	

Corrispondenza catastale



La planimetria catastale attualmente agli atti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, rappresenta adeguatamente lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

Per quanto possa occorrer, si precisa che la scala di accesso a comune con altre unità immobiliari non è individuata nell'elaborato planimetrico in atti ed è priva di identificazione catastale.

PRECISAZIONI

Non sussistono particolari precisazioni da esporre.

PATTI

Dall'esame degli atti sul bene non sono emersi patti pregiudizievoli.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione al momento del sopralluogo si presentava in sufficiente stato di manutenzione. Si rilevano, in particolare nel controsoffitto della camera posta a nord/ovest, importanti infiltrazioni provenienti probabilmente dalla copertura, con diffuse efflorescenze, macchie di umidità e di muffa; tali infiltrazioni potrebbero aver interessato la struttura portante dei solai (non è stato possibile accertarsene in quanto tale porzione di sottotetto non è accessibile). Per una migliore individuazione di quanto sopra esposto si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

PARTI COMUNI

Come riportato nella sezione "dati catastali", si fa presente che la scala di accesso a comune con altre unità immobiliari non è individuata nell'elaborato planimetrico in atti ed è priva di identificazione catastale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di provenienza non è specificata nessuna tipologia di servitù né attiva né passiva gravante sull'immobile in questione, fatta eccezione per le condominialità nascenti per legge e/o per lo stato dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Unità immobiliare sviluppata al piano secondo di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione, con affaccio a sud e nord.



Altezza interna utile: inclinata con h.min 3,20 ml nella zona giorno, h. 2,40 ml nel bagno, h. 2,80 ml nelle camere.

Strutture portanti verticali costituite da pareti in muratura mista pietre e mattoni in discreto stato di conservazione

Solaio di copertura in legno e laterizio in discreto stato di conservazione (la porzione visibile).

Pareti esterne e interne intonacate e tinteggiate in mediocre stato di conservazione.

Pavimentazione interna in grès.

Finestre in alluminio con vetro doppio in buono stato di conservazione.

L'impianto elettrico risulta completamente sotto traccia.

Il riscaldamento è prodotto da una stufa a pellet posta nella camera nord/est e da due unità interne aria/aria inverter installate nelle due camere; l'appartamento è privo di radiatori.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da un bollitore elettrico ad accumulo posto nel ripostiglio esterno.

La fornitura del gas necessaria per la cottura avviene con bombola alimentata a GPL.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata che vi abita stabilmente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1992 al 21/09/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Vignoli Valerio	18/12/1992	29769	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	02/01/1993	10	9
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Livorno	07/01/1993	49			
Dal 21/09/2007 al 28/05/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



			21/09/2007		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	22/04/2008	7159	4182
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Livorno	31/03/2008	31	1021
Dal 28/05/2008 al 11/09/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr.ssa Marta Cavallini	28/05/2008	44574	26750
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	05/06/2008	9721	5703
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Livorno	30/05/2008	5812			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In merito alla Dichiarazione di Successione n. 31 vol. 1021, si precisa che è stata rettificata con Dichiarazione di Successione registrata a Livorno in data 23/05/2008 al n. 95 vol. 1024, trascritta a Livorno in data 01/07/2008 al n. 6749 di particolare.

L'accettazione tacita all'eredità in morte di **** Omissis **** è stata trascritta a Livorno in data 14/07/2023 al n. 8846 di particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 09/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 05/06/2008
Reg. gen. 9722 - Reg. part. 2198
Quota: 1/1
Importo: € 106.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.000,00
Note: In riferimento alla predetta nota è presente successiva surrogazione annotata presso l'Agenzia delle Entrate - servizio di pubblicità immobiliare di Livorno in data 20/01/2010 al n. 240 di particolare, con la quale il credito passa alla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, C.F.: 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena, Piazza Salimbeni 3. Grava sull'unità immobiliare oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 09/06/2022
Reg. gen. 10463 - Reg. part. 7365
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Grava sull'unità oggetto di perizia.

Per completezza si è provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria a carico della Sig.ra **** Omissis ****, dalla data del 09/06/2022 fino alla data del 16/09/2023, dalla quale non sono emerse ulteriori formalità, ad eccezione di verbale di pignoramento immobili trascritto a Livorno in data 20/01/2023 al n. 655 di particolare; si precisa che la formalità grava su immobile non oggetto di perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di perizia ricade, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Casciana Terme, all'interno dell'UTOE n.5 - Sant'Ermò, nell'ambito dell'edificato storico (disciplinate dall'art. 44 delle N.T.A.), equiparabile alla Z.T.O. "A" art. 2 DM 1444/68. Il fabbricato risulta essere inoltre ricompreso in "Edifici non vincolati ai sensi della Legge 42/2004 ma ad essi assimilati.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato realizzato e completamente ultimato in data antecedente al 01/09/1967.

Per opere di manutenzione straordinaria comportanti l'adeguamento dell'impianto di smaltimento liquami con allacciamento alla fognatura comunale mista, in data 23/07/2001 è stata depositata presso il Comune di Casciana Terme Denuncia di Inizio Attività n. 48, protocollo 6677 (di cui alla P.E. 3713/2001).

Per opere di manutenzione straordinaria comportanti la realizzazione di nuovo servizio igienico, la revisione degli impianti tecnologici e lo spostamento di tramezzo interno, in data 20/11/2008 è stata depositata Denuncia di Inizio Attività protocollo 14131, e registrata dal Comune di Casciana Terme in data 24/12/2008 (di cui alla P.E. 4782/2008).

In data 23/12/2008 è stata presentata la comunicazione di inizio lavori, mentre in data 23/09/2009 è stata depositata la comunicazione di ultimazione lavori e certificato di collaudo finale delle opere (registrata in data 03/12/2009).

Per quanto occorrer possa, si precisa che la ricerca presso gli Uffici del Comune di Casciana Terme Lari ha evidenziato l'esistenza di altra pratica edilizia, che però non ha concluso il proprio iter, e più precisamente:

- Pratica Edilizia n. 4768/2008 (archiviata in data 22/09/2008 su richiesta del professionista e superata dalla su citata P.E. 4782/2008).

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.

Dai rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono emerse alcune difformità dell'unità immobiliare oggetto di procedura rispetto a quanto risultante dai grafici allegati al titolo abilitativo di cui sopra, consistenti nei seguenti punti:

- Realizzazione, all'interno del soggiorno-pranzo, di scala di arredo che consente l'accesso alla zona sovrastante il bagno e il disimpegno;

- Difformità rilevate nelle dimensioni interne e nelle altezze di alcuni locali.

Le modifiche sopra descritte sono state effettuate in assenza di titolo abilitativo in quanto da ricerche effettuate presso il Comune di Casciana Terme Lari, non risultano depositate richieste a nome dell'esecutato inerenti tali opere.



Quanto sopra realizzato difformemente deve essere ripristinato (rimozione della scala) ed in parte sanato con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 Legge Regione Toscana n. 65 del 10.11.2014 e successive modifiche ed integrazioni (ex art. 13 legge 47/85).

Al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale che le difformità comportano all'immobile, si applica allo stesso un deprezzamento, in via cautelativa, del 5% imputabile appunto alle spese di sanatoria e/o ripristino.

Si precisa che non sono state fatte verifiche in merito alla conformità edilizia e urbanistica dell'intero complesso edilizio in quanto costituito anche da unità immobiliari di altra proprietà.

L'immobile in oggetto è dotato dell'impianto idrosanitario, dell'impianto elettrico e dell'impianto di scarico.

L'impianto di scarico è stato oggetto di modifica con la P.E. 3713/2001, mentre l'impianto elettrico e quello idrosanitario sono stati presumibilmente adeguati a seguito delle opere di manutenzione straordinaria di cui alla P.E. 4782/2008; in merito a tali impianti, non è stato comunque rintracciato alcun certificato di conformità.

Per l'immobile non risulta predisposto alcun tipo di certificazione energetica, ma secondo quanto disposto dal D.M. 26/06/2009 e ss.mm.ii. tale documento dovrà essere predisposto in caso di passaggio di proprietà a titolo oneroso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Torquato Cardelli 11

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione e in mediocre stato di conservazione; si accede a detta unità direttamente da Via T. Cardelli, attraverso scala esterna a comune con altre unità. L'abitazione si compone di soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, di cui una di passaggio. Fanno inoltre parte del presente lotto un ripostiglio posto in aderenza all'abitazione sopra descritta ma non direttamente comunicante con la stessa, nonché un sottoscala accessibile da spazio a comune con altre unità. Si precisa che all'interno dell'abitazione, nel locale soggiorno, è presente una scala di arredo che dà accesso ad un soppalco sovrastante la copertura del bagno e del disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 29, Sub. 4, Categoria A4

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



Valore di stima del bene: € 52.820,00

DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA

Il più probabile valore del bene viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale ricavata e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dai Borsini FIMAA, dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (II° Semestre 2022) e da indagini effettuate presso agenzie immobiliari di zona, tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia, della vetustà, dello stato di manutenzione e delle finiture delle unità immobiliari. Successivamente potranno essere applicati eventuali deprezzamenti per le difformità urbanistiche riscontrate durante le operazioni di sopralluogo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casciana Terme Lari (PI) - Via Torquato Cardelli 11	55,60 mq	950,00 €/mq	€ 52.820,00	100,00%	€ 52.820,00
				Valore di stima:	€ 52.820,00

Valore di stima: € 52.820,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica/rimessa in pristino	5,00	%
Minor appetibilità che la vendita dell'immobile all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo	10,00	%

In considerazione delle difformità edilizie rilevate e quindi degli eventuali costi di sanatoria e/o di ripristino, si ritiene di apportare un deprezzamento pari al 5% del valore stimato.

In considerazione della particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di determinare un prezzo da utilizzare come base d'asta, si ritiene opportuno applicare al valore trovato un deprezzamento pari al 10 % al fine di tener conto della minor appetibilità che la vendita dell'immobile all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo.

Valore finale di stima (arrotondato): € 45.000,00



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.

Pisa, li 16/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fiocco Emanuele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO A - Elaborato grafico
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO B - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO C - Verbale di Pignoramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO D - Atti di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO E - Certificazione Notarile ed ispezioni
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO F - Documentazione catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO G - Documentazione urbanistica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Torquato Cardelli 11

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione e in mediocre stato di conservazione; si accede a detta unità direttamente da Via T. Cardelli, attraverso scala esterna a comune con altre unità. L'abitazione si compone di soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, di cui una di passaggio. Fanno inoltre parte del presente lotto un ripostiglio posto in aderenza all'abitazione sopra descritta ma non direttamente comunicante con la stessa, nonché un sottoscala accessibile da spazio a comune con altre unità. Si precisa che all'interno dell'abitazione, nel locale soggiorno, è presente una scala di arredo che dà accesso ad un soppalco sovrastante la copertura del bagno e del disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 29, Sub. 4, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di perizia ricade, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Casciana Terme, all'interno dell'UTOE n.5 - Sant'Ermio, nell'ambito dell'edificato storico (disciplinate dall'art. 44 delle N.T.A.), equiparabile alla Z.T.O. "A" art. 2 DM 1444/68. Il fabbricato risulta essere inoltre ricompreso in "Edifici non vincolati ai sensi della Legge 42/2004 ma ad essi assimilati.

Prezzo base d'asta (arrotondato): € 45.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA (ARROTONDATO): € 45.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Torquato Cardelli 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 29, Sub. 4, Categoria A4	Superficie	55,60 mq
Stato conservativo:	L'abitazione al momento del sopralluogo si presentava in sufficiente stato di manutenzione. Si rilevano, in particolare nel controsoffitto della camera posta a nord/ovest, importanti infiltrazioni provenienti probabilmente dalla copertura, con diffuse efflorescenze, macchie di umidità e di muffa; tali infiltrazioni potrebbero aver interessato la struttura portante dei solai (non è stato possibile accertarsene in quanto tale porzione di sottotetto non è accessibile). Per una migliore individuazione di quanto sopra esposto si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione e in mediocre stato di conservazione; si accede a detta unità direttamente da Via T. Cardelli, attraverso scala esterna a comune con altre unità. L'abitazione si compone di soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, di cui una di passaggio. Fanno inoltre parte del presente lotto un ripostiglio posto in aderenza all'abitazione sopra descritta ma non direttamente comunicante con la stessa, nonché un sottoscala accessibile da spazio a comune con altre unità. Si precisa che all'interno dell'abitazione, nel locale soggiorno, è presente una scala di arredo che dà accesso ad un soppalco sovrastante la copertura del bagno e del disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata che vi abita stabilmente.		

