
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cappelli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2023 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 32.000,00	14

INCARICO

All'udienza del 02/05/2023, il sottoscritto Ing. Cappelli Alessandro, con studio in Via della Palombara - 67061 - Carsoli (AQ), email alexcapp83@libero.it, PEC alessandro.cappelli2@ingpec.eu, Tel. 340 96 67 667, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/05/2023 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 Magliano de' Marsi (AQ) - VIA AVEZZANO , scala F, interno 11, piano 3 (Coord. Geografiche: 42.090319, 13.365212)

DESCRIZIONE

Appartamento residenziale di tipo mansardato posto al Piano Terzo di un complesso immobiliare misto, residenziale e commerciale, in zona centrale del Comune di Magliano dei Marsi (Aq). L'immobile è censito al N.C.E.U. al fogl. 62, p.lla 364 sub 68 cat. A/2 vani 4,5. Il fabbricato condominiale, composto da n. 4 corpi di fabbrica (A,B,C e D), è di tipo misto commerciale e residenziale. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un vano scala condominiale interno, non dotato di ascensore, ed identificato come Scala F.

L'u.i. oggetto di stima è composta da ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno e balcone esterno che corre su due lati dell'immobile.

L'appartamento si trova in pessimo stato di conservazione e manutenzione; gli impianti tecnologici non risultano essere funzionanti ed a norma di legge. Sono state riscontrate anche delle infiltrazioni al piano sottostante dovute alla pavimentazione disconnessa del balcone esterno.

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 è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/07/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Walter Berardini

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Magliano de' Marsi (AQ) - VIA AVEZZANO , scala F, interno 11, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'edificio in cui è situato l'appartamento oggetto di stima ha una forma a C confina a Nord con P.zza S. Luigi Orione a cui si accede da Via Avezzano (SR 578 Salto-Cicolana). Nel lato Ovest il fabbricato affaccia sul lago "La Fornace".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	3,06 m	terzo
Balcone scoperto	39,60 mq	39,60 mq	0,25	9,00 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile comprende anche un piccolo locale caldaia con superficie netta pari a circa 2,8 mq che non risulta riportato nella planimetria catastale in atti. Per una migliore rappresentazione della Consistenza dell'immobile si allega la Planimetria dello Stato Attuale riscontrato in fase di sopralluogo avvenuto in data 27/05/2023 e successivo accesso forzoso avvenuto in data 08/07/2023.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allega la visura catastale storica per la ricostruzione della cronistoria catastale 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
	62	364	68		A2	3	4,5	100 mq	244,03 €	Terzo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo è stata rilevata la presenza di un locale caldaia chiuso, realizzato sul balcone esterno dell'appartamento lato Sud-Ovest, non riportato nella planimetria catastale in atti.

Vedi allegato "Planimetria Stato di Fatto" e "Planimetria Catastale"

PATTI

Ad oggi l'immobile risulta disabitato e in stato di abbandono.

STATO CONSERVATIVO

In merito alle condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto di stima è necessario fare una doverosa distinzione tra l'appartamento esecutato e l'intero fabbricato di cui l'u.i. fa parte. Nello specifico l'appartamento ad oggi risulta disabitato ed in pessimo stato di conservazione; sono necessari interventi di manutenzione straordinaria degli impianti (elettrico, idrico e gas) e dei rivestimenti interni delle pareti e pavimenti. Il fabbricato condominiale si trova invece in buone condizioni di manutenzione sia per quanto riguarda le parti condominiali interne che esterne. Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari. L'intero fabbricato, composto da n. 4 corpi di fabbrica con forma rettangolare uniti insieme a formare una figura geometrica simile ad un "serpentone", è caratterizzato n. 4 piani fuori terra (PT, P1, P2 e P3-Sottotetto) e da un piano seminterrato. L'accesso ai piani avviene tramite n. 10 corpi scala distribuiti sui vari lati del "serpentone". Nel complesso il fabbricato condominiale è composto da: n. 98 unità immobiliari di tipo residenziale (Abitazioni di tipo civile), n. 32 locali di categoria C/1 (Negozzi), n. 3 locali di categoria C/2

(magazzini e locali di deposito), n. 20 locali di categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), n. 1 Ufficio, n. 1 Opificio, n. 2 Aree Scoperte, n. 2 Aree Urbane, n. 3 B.C.N.C. e n. 3 Unità in corso di costruzione per un totale di 172 u.i.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitu'

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Fondazioni in calcestruzzo armato di tipo continuo; Esposizione: l'appartamento ha doppio affaccio sul lato Sud-Est e Sud-Ovest; La struttura portante dell'edificio è in calcestruzzo armato con tamponature esterne in laterizio; I solai sono in latero-cemento con travetti in calcestruzzo armato; La copertura è del tipo a doppia falda realizzata in latero-cemento; Il manto di copertura è realizzato con guaina impermeabilizzante e tegole in laterizio; Le pareti interne sono realizzate con intonaco civile tinteggiato; Le pareti esterne risultano rifinite con intonaco tinteggiato.

L'appartamento in questione posto al piano terzo mansardato di un edificio composto da n. 4 piani fuori terra + piano seminterrato. Le caratteristiche interne dell'appartamento sono: pavimentazione interna in grss; Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane in alluminio mentre quelli interni sono in legno tamburato; Gli impianti tecnologici sono in pessimo stato di manutenzione e devono essere sottoposti ad interventi di manutenzione straordinari per poterne ripristinare il funzionamento. L'impianto elettrico è sottotraccia ma non funzionante, l'impianto di riscaldamento è autonomo ed a gas metano con corpi radianti in ferro, l'impianto di produzione di ACS è elettrico con boiler dedicato per il bagno. Il soffitto risulta a falda inclinata con altezza massima pari a 4,07 ml in corrispondenza del lato Nord-Ovest e altezza minima pari a 2,05 ml sul lato Sud-Est e Sud-Ovest in corrispondenza dell'affaccio sul balcone esterno. L'accesso all'appartamento avviene attraverso scala condominiale interna (Scala F) non dotata di ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/08/1986 al 05/06/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BERTARELLI LUCIO	30/08/1986	1527	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2003 al 15/05/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GALEOTA VINCENZO	05/06/2003	98139	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/05/2007 al 24/08/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FALCIONI LUCA	15/05/2007	26963	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega la relazione notarile a firma del Dott. **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 27/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Le formalità verificate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia dell'Aquila restano, alla data del 27/08/2023, quelle elencate nella relazione notarile a firma del Notaio Dott. **** Omissis **** che si allega in copia.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato rientra in Zona B2 - Completamento di Aree di piu' recente formazione edificate con continuità - Art. 43 delle N.T.A. Si rimanda alla documentazione allegata per l'identificazione della zona e la definizione degli indici di edificabilità specifici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

Il fabbricato di cui fa parte l'u.i. è composto da n. 4 corpi di fabbrica (A,B,C e D), ciascuno di forma rettangolare, la cui realizzazione è stata autorizzata con la Concessione Edilizia n. 2 del 26/01/1978 avente ad oggetto "La realizzazione di un fabbricato per appartamenti e negozi" composto da tre piani fuori terra, un piano interrato ed un Sottotetto. Successivamente sono state presentate Varianti in corso d'opera per regolarizzare la diversa distribuzione interna dei corpi di fabbrica. Nello specifico l'u.i. immobiliare oggetto di stima si trova nel Corpo di Fabbrica "C" per il quale è stata rilasciata successiva Concessione Edilizia n. 42 del 04.01.1982 per lavori di "Variante tramezzature interne del corpo "C" relativamente al Piano Primo e Secondo e parziale del Piano Terra".

Nella concessione edilizia originaria e nelle successive concessioni in variante i locali posti al Piano Sottotetto dei 4 corpi di fabbrica erano destinati a servizi vari. Successivamente, per ognuno dei 4 corpi di fabbrica, sono state presentate Istanze per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985, per il cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile ad abitazione di tipo residenziale. In particolare, per i locali del corpo di fabbrica "C" è stata presentata la Pratica n. 450 con prot. 3930 del 30.09.1986.

Nella pratica sono presenti n. 10 istanze di condono, una per ogni mansarda, nelle quali le u.i. a cui si riferiscono non vengono identificate in modo univoco visto che sono riportati esclusivamente i riferimenti catastali del numero di Foglio e Particella senza l'indicazione del Subalterno.

L'unica informazione che potrebbe permettere di associare con esattezza le istanze alle u.i. è la superficie residenziale riportata nei modelli; questa associazione deve essere concordata ed avallata, in fase di definizione della pratica di Condono Edilizio, con l'ufficio tecnico del Comune di Magliano il quale ha piu' volte inviato dei solleciti al primo proprietario dell'immobile. Si allegano i documenti estratti nell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Magliano dei Marsi (AQ) con la copia dell'istanza che, in base alla Sup. residenziale indicata

pari a circa 99 mq, potrebbe essere associata all'u.i. oggetto di stima.

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.

Nella domanda di condono presentata presso il Comune di Magliano dei Marsi (AQ) non è presente una rappresentazione grafica dell'immobile che possa consentire al sottoscritto la verifica diretta della corrispondenza tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo.

E' pero opportuno segnalare che lo stato dei luoghi presenta una difformità rispetto alla planimetria catastale in atti, prodotta in data 08/09/1983 e dunque antecedente alla data di presentazione della domanda di condono. Nello specifico rispetto alla planimetria catastale sul balcone dell'u.i. è stato realizzato un Locale Tecnico con una Sup. di circa 2,8 mq ed altezza media pari a 1,90 m.

Secondo il sottoscritto, vista la planimetria catastale in atti presentata nel 1983 e vista la Sup. residenziale riportata nella domanda di condono pari a circa 99 mq, il locale tecnico non sembrerebbe essere stato oggetto di Sanatoria e pertanto risulta ad oggi irregolare e non sanabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 350,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 618,01

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 Magliano de' Marsi (AQ) - VIA AVEZZANO , scala F, interno 11, piano 3

Appartamento residenziale di tipo mansardato posto al Piano Terzo di un complesso immobiliare misto, residenziale e commerciale, in zona centrale del Comune di Magliano dei Marsi (Aq). L'immobile è censito al N.C.E.U. al fogl. 62, p.lla 364 sub 68 cat. A/2 vani 4,5. Il fabbricato condominiale, composto da n. 4 corpi di fabbrica (A,B,C e D), è di tipo misto commerciale e residenziale. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un vano scala condominiale interno, non dotato di ascensore, ed identificato come Scala F. L'u.i. oggetto di stima è composta da ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno e balcone esterno che corre su due lati dell'immobile. L'appartamento si trova in pessimo stato di conservazione e manutenzione; gli impianti tecnologici non risultano essere funzionanti ed a norma di legge. Sono state riscontrate anche delle infiltrazioni al piano sottostante dovute alla pavimentazione disconnessa del balcone esterno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 364, Sub. 68, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 65.000,00

Per la determinazione del più probabile valore attuale del bene si è scelto di utilizzare il metodo "sintetico o comparativo", basato sul confronto diretto tra il bene oggetto di stima ed altri beni simili, compravenduti o correttamente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo. La stima è stata eseguita in modo sintetico prendendo in considerazione i prezzi medi unitari di immobili assimilabili a quelli oggetto di stima e utilizzando, quale parametro tecnico di valutazione, la superficie in metri quadrato. E' stata effettuata una indagine presso le agenzie immobiliari locali e presi in esame i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'area in cui si trova l'immobile. Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nello stesso comprensorio, il valore medio di mercato dell'immobile in oggetto risulta essere di € 650 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Magliano de' Marsi (AQ) - VIA AVEZZANO , scala F, interno 11, piano 3	100,00 mq	650,00 €/mq	€ 65.000,00	100,00%	€ 65.000,00
				Valore di stima:	€ 65.000,00

Valore di stima: € 65.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	35,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica (Stima)	2500,00	€
Spese Tecniche per completamento Domanda di Condono ai sensi della L.47/85	3000,00	€
Spese per rimozione Locale Caldaia esterno non regolare	1500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 32.000,00

Nella determinazione del valore finale di stima è stato tenuto conto del reale stato di manutenzione e conservazione del bene introducendo un coeff. di deprezzamento pari al 35% del valore di stima del bene.

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.

Carsoli, li 27/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cappelli Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Urbanistica
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Relazione Notarile ed elenco formalità
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria Stato di Fatto
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione Fotografica

- ✓ N° 8 Altri allegati - Stralcio PRG vigente e Norme Tecniche di Attuazione
- ✓ N° 9 Altri allegati - Estratto quotazioni OMI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Magliano de' Marsi (AQ) - VIA AVEZZANO , scala F, interno 11, piano 3

Appartamento residenziale di tipo mansardato posto al Piano Terzo di un complesso immobiliare misto, residenziale e commerciale, in zona centrale del Comune di Magliano dei Marsi (Aq). L'immobile è censito al N.C.E.U. al fogl. 62, p.lla 364 sub 68 cat. A/2 vani 4,5. Il fabbricato condominiale, composto da n. 4 corpi di fabbrica (A,B,C e D), è di tipo misto commerciale e residenziale. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un vano scala condominiale interno, non dotato di ascensore, ed identificato come Scala F. L'u.i. oggetto di stima è composta da ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno e balcone esterno che corre su due lati dell'immobile. L'appartamento si trova in pessimo stato di conservazione e manutenzione; gli impianti tecnologici non risultano essere funzionanti ed a norma di legge. Sono state riscontrate anche delle infiltrazioni al piano sottostante dovute alla pavimentazione disconnessa del balcone esterno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 364, Sub. 68, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato rientra in Zona B2 - Completamento di Aree di piu' recente formazione edificate con continuità - Art. 43 delle N.T.A. Si rimanda alla documentazione allegata per l'identificazione della zona e la definizione degli indici di edificabilità specifici.

Prezzo base d'asta: € 32.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Magliano de' Marsi (AQ) - VIA AVEZZANO , scala F, interno 11, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 364, Sub. 68, Categoria A2	Superficie	100,00 mq
Stato conservativo:	In merito alle condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto di stima è necessario fare una doverosa distinzione tra l'appartamento esecutato e l'intero fabbricato di cui l'u.i. fa parte. Nello specifico l'appartamento ad oggi risulta disabitato ed in pessimo stato di conservazione; sono necessari interventi di manutenzione straordinaria degli impianti (elettrico, idrico e gas) e dei rivestimenti interni delle pareti e pavimenti. Il fabbricato condominiale si trova invece in buone condizioni di manutenzione sia per quanto riguarda le parti condominiali interne che esterne. Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Appartamento residenziale di tipo mansardato posto al Piano Terzo di un complesso immobiliare misto, residenziale e commerciale, in zona centrale del Comune di Magliano dei Marsi (Aq). L'immobile è censito al N.C.E.U. al fogl. 62, p.lla 364 sub 68 cat. A/2 vani 4,5. Il fabbricato condominiale, composto da n. 4 corpi di fabbrica (A,B,C e D), è di tipo misto commerciale e residenziale. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un vano scala condominiale interno, non dotato di ascensore, ed identificato come Scala F. L'u.i. oggetto di stima è composta da ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno e balcone esterno che corre su due lati dell'immobile. L'appartamento si trova in pessimo stato di conservazione e manutenzione; gli impianti tecnologici non risultano essere funzionanti ed a norma di legge. Sono state riscontrate anche delle infiltrazioni al piano sottostante dovute alla pavimentazione disconnessa del balcone esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		