

## TRIBUNALE DI SIENA

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 124/2022

Promossa da

nei confronti di

Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella

### PERIZIA IMMOBILIARE



Siena, lì 10.08.2023

CTU  
Geom. Simonetta Cresti

A blue circular stamp of the Court of Executors of Siena, with a handwritten signature over it.

Indice:

1)Premesse generali	Pag.	3
2)Ispezioni e verifiche catastali	Pag.	3
3)Verifica delle trascrizioni	Pag.	4
4)Elenco delle formalità pregiudizievoli	Pag.	5
5) Accertamenti urbanistici	Pag.	5
6)Vincoli sovraordinati	Pag.	8
7)Composizione lotto di vendita	Pag.	8
8)Descrizione lotto di vendita	Pag.	8
9) Attestato di prestazione energetica	Pag.	14
10) Determinazione del valore di mercato	Pag.	14
11)Determinazione del valore del LOTTO vendita	Pag.	15



## 1-PREMESSE GENERALI

Con decreto di fissazione di prima udienza del 12.03.2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella, affidava alla sottoscritta Geom. Cresti Simonetta, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nell' Esecuzione Immobiliare n. 124/2022 ponendomi i quesiti di rito, relativi all'immobile oggetto di pignoramento di seguito descritto :

-Diritto di proprietà per la quota di 1/1 a favore di

e contro

dell'abitazione di tipo popolare ubicata in Comune di Murlo ,  
censita al C.F. di detto comune F° 53, p.IIa 125,Sub.16

\*\*\*\*\*

1- Prestato giuramento il 17.03.2023 la scrivente ha verificata preliminarmente, la completezza della documentazione depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, ex art. 567 comma 2° c.p.c. nonché la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento .

2-Non si rilevano carenze nella documentazione presentata. I dati riportati nel pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione individuano in maniera inequivocabile i beni oggetto di procedura

3-Preliminarmente la scrivente ha esperito ricerche presso l'Agenzia delle Entrate in merito alla sussistenza di eventuali contratti di locazione immobiliare in essere.

L'immobile risulta nella disponibilità della \_\_\_\_\_ debitrice ivi residente con la figlia \_\_\_\_\_  
ed il compagno di questa \_\_\_\_\_

## 2-ISPEZIONI E VERIFICHE CATASTALI

Appartamento di tipo popolare ai p.T-1°-2° dell'immobile sito in Comune di Murlo, fraz. Casciano di Murlo, Via Montemirello n.71

C.F.-F°53, p.IIa 125, Sub. 16, cat. A/4, cl 3, vani 4, s.c. mq. 95, R.€. 206,58

### Mutamenti dati catastali:



L'attuale identificativo catastale trae origine da denuncia di variazione catastale del 02.10.2007 pratica SI0123791 n. 11819.1/2007 , presentata per divisione e fusione dei mappali originali Sub.1 e 7 della p.lla 125.

### **Verifica conformità catastale**

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 si attesta la conformità della planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato dei luoghi.

### **Intestazione catastale**

Prop. per 1/1

### **3-VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI**

In base ai documenti e registri della Conservatoria dei registri Immobiliari di Siena, l'immobile è stato oggetto dei seguenti passaggi di proprietà e/o atti trascritti, ultraventennali:

#### **Indicazione analitica dei passaggi di proprietà**

L'appartamento è di proprietà \_\_\_\_\_ per  
averlo acquistato dalla \_\_\_\_\_ ,con  
atto di compravendita a rogito notaio Berzotti Maria Patrizia di Sinalunga del  
rep. \_\_\_\_\_ , registrato a Siena ed ivi trascritto in data \_\_\_\_\_ al n.:

-alla \_\_\_\_\_ il bene era pervenuto da  
\_\_\_\_\_ per la quota di 2/6 della nuda proprietà e da  
\_\_\_\_\_ per il corrispondente diritto di usufrutto e per la  
restante quota di 4/6 di piena proprietà, per atto di compravendita a rogito Notaio Vieri  
Grillo di Siena del \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_ trascritto a Siena il \_\_\_\_\_ al n.

-a \_\_\_\_\_ i beni erano pervenuti per successione testamentaria  
del rispettivo avo paterno e coniuge  
deceduto il \_\_\_\_\_ , giusta denuncia di successione n. \_\_\_\_\_ registrata all'Ufficio del



Registro di Siena , trascritta il :

Verbale di deposito e pubblicazione di testamento a rogito Notaio Coppini Riccardo di Siena in data , trascritto a Siena il ‘

#### **4-ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

-Iscrizione contro RG (Atto Notaio Berzotti Maria Patrizia rep. n. del 07.05.2009) di ipoteca volontaria, a favore di

derivante da concessione a garanzia di mutuo, capitale €150.000,00 totale €150.000,00 della durata di anni 35, contro

, gravante per il diritto di proprietà di 1/1 sull'immobile ubicato in Comune di Murlo (SI) fraz. Casciano, Via Montemirello 71 censito al C.F. F° 53, p.lla 125 ,Sub.16 , cat. A/4, vani 4 (cfr all 4/a)

Spese di cancellazione € 35,00 di diritti.

-Trascrizione contro RG atto giudiziario del Tribunale di Siena rep. n. per verbale di pignoramento immobili a favore di

, contro

, gravante per il diritto di proprietà di 1/1 sull'immobile ubicato in Comune di Murlo (SI) censito al C.F. F° 53, p.lla 125 ,Sub.16 , cat. A/4 (cfr all.4/b)

Spese di cancellazione €200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, €35,00 di diritti .Totale € 294,00

#### **5-ACCERTAMENTI URBANISTICI**

In base al Regolamento Urbanistico Comunale vigente , l'edificio in oggetto ricade in zona A - Art. 21 delle NTA

##### Art. 21 Zone A

1. Le zone A corrispondono alle parti di territorio nelle quali il processo di costruzione urbana è sostanzialmente terminato dando luogo a stratificazioni più o meno complesse. In linea generale tali zone sono soggette prevalentemente ad interventi di conservazione e di limitato adeguamento alle esigenze degli abitanti e delle loro attività.



2. Destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici. E' vietata la costruzione e la destinazione di locali esistenti ad attività insalubri di prima classe.

3. Modalità d'intervento: piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, intervento edilizio diretto.

4. Il cambiamento di destinazione d'uso a fini residenziali dei piani terra o di parte degli stessi inferiore a 80 mq. di superficie netta è consentito solo se destinato ad incrementare la superficie utile complessiva delle unità immobiliari residenziali del piano o dei piani superiori e se collegata direttamente con gli stessi.

Intervento ammesso di tipo CS1 Art. 38 N.T.A.

#### Art. 38 Aree urbane da sottoporre ad interventi di conservazione

1. Sono aree che possono comprendere edifici e/o complessi e/o spazi aperti per i quali si rendono necessari interventi volti al mantenimento e/o al recupero della loro struttura morfologica, tipologica e materica. In tali aree sono previsti e consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, i seguenti interventi:

2. cs1 - conservazione di tipo 1: interventi di restauro e risanamento conservativo così come definiti all'art. 37 precedente, con le seguenti precisazioni:

a) gli interventi sugli elementi strutturali degli edifici potranno comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio;

b) gli interventi sugli elementi di completamento e di finitura degli edifici esistenti potranno comportare operazioni di pulizia, protezione, rifacimento e consolidamento, mentre gli interventi di sostituzione e nuova realizzazione saranno limitati ai soli elementi complementari interni;

c) la realizzazione di soppalchi e di strutture di collegamento verticale è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;

d) gli interventi sugli elementi tecnici degli edifici potranno comportare l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza alterare i volumi esistenti, la superficie netta del pavimento, la quota degli orizzontamenti e della copertura;



- e) per quanto riguarda gli interventi di frazionamento negli edifici residenziali valgono le stesse disposizioni di cui alla lettera e) dell'art. 37 precedente;
- f) potranno essere effettuati interventi di riaperture di porte e finestre esterne tamponate senza modifica di forma, dimensione e posizione. E' consentita tuttavia l'apertura di nuove finestre e/o porte esclusivamente nella misura minima sufficiente a rendere abitabile o agibile, ai sensi delle attuali disposizioni normative, parti dell'immobile e se salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche del complesso. Tale disposizione non si applica ai locali igienici sanitari e in genere a tutti i locali di servizio e/o accessori;
- g) gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere finalizzati in generale a conservare lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico ambientale.
- h) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili potranno comportare aggiunte ai volumi esistenti solo per consentire gli spostamenti in verticale dei disabili in mancanza di possibili soluzioni alternative all'interno degli edifici e comunque se compatibili con gli elementi tipologici e formali. L'eventuale adeguamento delle dimensioni dei servizi igienici per i disabili deve essere realizzato all'interno degli edifici senza alterarne i volumi.



Estratto R.U.



Premesso che l'immobile era già presente nel Catasto del 1951 , dalle ricerche esperite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Murlo, risulta che l'unità immobiliare è stata oggetto di:

- P.E. 176/06 del 15.12.2006 prot. n. 1818 del 8.03.2007, D.I.A. onerosa per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso immobile ubicato in Casciano di Murlo , Via Tagliata F°53 p.IIa 125 Sub.1-7 ;
- P.E. 10/08 del 16.01.2008 prot. n. 396 , D.I.A. in variante alla P.E. 176/06

Seguono:

Comunicazione fine lavori del 10.05.2008;

Dichiarazione del progettista e direttore lavori che non occorre deposito al Genio Civile;

Attestazione di abitabilità del 20.05.2008 e certificati di conformità impianti

**Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli edilizi richiamati**

## **6-VINCOLI SOVRAORDINATI**

L'immobile non ricade in zona sottoposta a vincoli sovraordinati.

L'edificio non è costituito in condominio e non sussistono spese ordinarie di natura condominiale.

## **7- FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

Il pignoramento immobiliare colpisce la quota di proprietà pari all'intero di un appartamento di tipo popolare pertanto si procede alla composizione di **UNICO LOTTO DI VENDITA** costituito dalla quota di proprietà pari a 1/1 di appartamento di tipo popolare posto ai piani T-1°2° di più ampio fabbricato ubicato in Comune di Murlo, fraz. Casciano , Via Montemirello n.71 , censito al C.F. di detto Comune

- F°53, p.IIa 125, Sub. 16, cat. A/4, cl 3, vani 4, s.c. mq. 95, R.€. 206,58

## **8-DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA**

Alle ore 14,00 del 22.05.23 avuta la presenza del Dott. Augusto Marcasciano incaricato dal custode I.V.G., la scrivente si è recata in Comune di Murlo, fraz. Casciano, Via Montemirello 71 per compiere accesso all'appartamento. L'accesso ha avuto esito negativo e contestuale inserimento di avviso nella cassetta della posta. Alle ore 11, 45 del 21.06.23 , avuta la presenza del Dott. Augusto Marcasciano incaricato dal Custode, della





, proprietaria debitrice e della figlia e convivente della è stato effettuato accesso all'appartamento. (cfr all.11)



Estratto di mappa catastale F°53 p.lla 125



Inquadramento



## **Ubicazione**

L'appartamento costituisce porzione di più ampio fabbricato di remota costruzione situato lungo Via Montemirello, traversa di via Tagliata che da nord a sud lambisce il centro abitato per poi ricongiungersi alla strada di Montepescini.

La strada a senso unico di marcia, non consente la sosta veicolare ma a circa 100 mt. di distanza dal fabbricato è situato un ampio parcheggio pubblico.

La frazione di Casciano dista circa 9 km dal capoluogo Vescovado di Murlo dove hanno sede tra l'altro la casa comunale e le scuole elementari e medie .

In paese sono presenti la scuola materna, farmacia, ambulatorio medico, negozi di prima necessità ed istituti bancari , tutti comodamente raggiungibili da Via Montemirello anche a piedi.

La frazione situata a circa 452 mt. sul livello del mare è prossima al valico del Rospatoio e circondata da ameno paesaggio collinare in ambito territoriale ricco di siti di notevole interesse storico e turistico .

Casciano dista circa 32 km dalla città di Siena raggiungibile sia con mezzi di trasporto pubblico che in auto passando dalla panoramica S.P. 46 meglio conosciuta come “Strada delle Ville” o dalla S.S. 223 Siena-Grosseto .

## **Verifica dello stato esterno dell'edificio**

L'immobile, contiguo ad altri fabbricati è elevato su tre piani fuori terra T-1°-2°, presenta struttura portante verticale in muratura mista di pietra e mattoni, solai in ferro e laterizi o travetti di c.a. e laterizi , tetto a falde inclinate realizzato in travetti di c.a. e laterizi sovrastato da manto in tegole e coppi toscani con canali di gronda e discendenti pluviali in rame.

Le facciate est-ovest e sud sono libere e rivestite in bozze di pietra stuccata mentre la facciata nord è in aderenza ad altro edificio .

L'edificio comprende varie unità immobiliari destinate ad abitazione e garage con accesso autonomo e/o comune dalla pubblica viabilità.

Nella porzione di immobile avente accesso dal civico n.71 di Via Montemirello insistono tre appartamenti ai quali si accede da ingresso e scala comune .



Ingresso e vano scala costano di portoncino ad una anta in legno, pavimento in mattonelle di gres , gradini rivestiti in lastre di travertino lucidato, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, impianto elettrico e citofonico collegati ai contatori delle abitazioni ivi presenti.

Si evidenziano difetti di funzionamento dell'impianto citofonico.

### **Stato manutentivo**

Le parti comuni del fabbricato versano in normale stato conservativo, fatta eccezione per il portoncino di accesso e la parete destra dell'ingresso ove campeggiano circoscritte zone di intonaco di finitura ammalorato.

### **DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO**

Appartamento di tipo popolare ubicato ai piani 1° e 2° del fabbricato di Via Montemirello 71, Casciano di Murlo

C.F. Comune di Murlo

- F°53, p.IIa 125, Sub. 16, cat. A/4, cl 3, vani 4, s.c. mq. 95, R.€. 206,58

L'abitazione di tipo economico cui si accede da vano scala comune è composta al p.1° da vano soggiorno-K collegato da scala interna al p.2° ove insistono un disimpegno, servizio igienico e due camere da letto. La consistenza immobiliare è completata da locale sottotetto non abitabile (soffitta) accessibile da botola con scala retrattile , situata a soffitto nel disimpegno.

### **Calcolo della superficie commerciale**

Come definito dallo Standard Unico Provinciale approvato dalla Consulta Interassociativa dei professionisti dell'immobiliare della Provincia di Siena, la superficie commerciale dell'unità immobiliare è data dalla superficie dell'appartamento, compresi i divisori interni e muri perimetrali (fino allo spessore di cm 50)

### **CONSISTENZA IMMOBILIARE**

Destinazione	S.U. mq	H.	S.L. mq.	COEFF.	TOT S.C.
P.1°					
1)Soggiorno-k	23,60	h.2,51			



2)vano scala	5,80				
<b>P.2°</b>					
3)disimpegno	9,40	h.2,53			
4)bagno	4,70	h.2,53			
5)camera	14,07	h.2,54			
6)camera	15,66	h.2,52			
<b>TOTALE S.C.</b>	<b>73,23</b>				<b>97,00</b>

**La superficie commerciale dell'appartamento si attesta in mq. 97,00**

Percorrendo la scala interna comune composta da 14 gradini si raggiunge il p.1° dell'edificio, ove sul lato destro del pianerottolo caposcala è situata la porta di accesso all'abitazione.

La porta immette nel vano soggiorno-k dal quale diparte la scala interna che raggiunge gli ambienti situati al p.2°. Il soggiorno consta di finestra con affaccio a ovest su Via Montemirello, pavimenti in mattonelle di gres bordati da battiscopa in legno , rivestimenti della parete attrezzata cottura in mattonelle di ceramica, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Il vano scala che collega al p.2° è schermato da porta in legno e composto da 14 gradini rivestiti in lastre di travertino lucidato. Pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati .

Nella parete del pianerottolo d'arrivo è situata una finestra a due ante che affaccia ad est verso giardini e terreni di altra proprietà.

Dal pianerottolo vano scala veniamo introdotti in un disimpegno sul quale si affacciano in ordine il servizio igienico e le due camere da letto. Il disimpegno presenta pavimento in mattonelle di gres bordato da battiscopa in legno, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

A soffitto è presente una botola con scala retrattile che consente l'ispezione del sottotetto non abitabile.

Il servizio igienico è dotato di areazione natura con finestra a due ante che affaccia ad est. Pavimenti e rivestimenti di parete sono in mattonelle di ceramica, i sanitari (box doccia, lavabo, bidet e w.c.) sono di tipo commerciale.



Si evidenzia la presenza di numerose lesioni superficiali lungo il perimetro del soffitto dell'ambiente, che da una prima indagine visiva, sembrerebbero originate da una pessima ammorsatura delle murature verticali al soffitto avvenuta durante i lavori di ristrutturazione dell'abitazione. Una setola superficiale dell'intonaco corre anche al centro del soffitto.

Le due camere da letto constano di pavimenti a listelli di parquet prefinito con battiscopa in legno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Ambedue i vani sono dotati di due finestre a due ante che in una camera affacciano ad est e nell'altra ad ovest. In corrispondenza dello stacco tra parete di confine con il servizio igienico e soffitto della prima camera da letto è presente la stessa lesione evidente nel bagno.

Lungo la parete sud (parete esterna ) delle due camere è presente a vista una catena passante di irrigidimento.

Il portoncino di ingresso e le porte interne all'abitazione sono in legno , le finestre in legno e vetrocamera a basso spessore schermate da persiane ad ante in pvc.

### Impianti

L'unità abitativa consta di impianto elettrico sottotraccia autonomo e certificato, impianto di riscaldamento a metano con caldaia allocata a parete nel soggiorno e termosifoni in alluminio anodizzato regolarmente certificato, adduzione idrica da acquedotto comunale , scarichi fognari allacciati al collettore comunale.

### **Stato conservativo**

L'unità immobiliare versa in condizioni di conservazione mediocri a causa di pregressi interventi di ristrutturazione eseguiti in modo "economico" e non a perfetta regola d'arte.

Sono quindi necessari mirati interventi manutentivi in particolare per quanto concerne soffitti , infissi e servizio igienico.

### **Stato di occupazione**

L'appartamento è arredato ed occupato dalla debitrice e familiari come residenza abituale.



## 9-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'abitazione consta di Attestato di Prestazione Energetica , redatto dalla scrivente in data 25.07.2023 e trasmesso in pari data alla Regione Toscana sportello SIERT con codice ID 0000642618- Immobile in classe G

## 10-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per addivenire al più probabile valore commerciale in regime di libero mercato dell'unità immobiliare, viene adottato quale metodo di stima il "confronto", basato sui dati reali di mercato (metodo confronto di mercato MCA) ottenuto tramite l'assunzione di informazioni scaturite dalle offerte di vendita di immobili comparabili reperite sui circuiti internet delle varie agenzie immobiliari che operano nel territorio.

Dalle ricerche esperite sono emersi tre comparabili offerti in vendita , situati a poca distanza dal sujet.

1- - 26/02/2023

Appartamento ristrutturato nel 2007 e in ottimo stato ubicato ai p. T-1 Via Montemirello n.75, con ingresso indipendente composto da soggiorno e cucina, bagno finestrato ,camera matrimoniale , camera singola cantina e resede privato, oltre garage in zona limitrofa . Appartamento mq. 84.Box auto mq. 23. S.C. totale mq. 89,75 . classe energetica G. Richiesta €. 125.000,00

2- – 400-s - 10/01/2023

Vendesi nel Comune di Murlo, frazione di Casciano ,appartamento con ingresso indipendente e ampio garage privato. L'abitazione si sviluppa interamente al piano primo e si compone di ingresso, soggiorno-cucina con balcone, disimpegno, 2 camere da letto, bagno e accesso al secondo piano dove si sviluppa un ampio vano soffitta (in parte praticabile). Completa la proprietà ampio locale garage al piano terreno del fabbricato. L'appartamento è stato ristrutturato in parte di recente, con le certificazioni degli impianti risalenti all'anno 2011; l'immobile nel complesso necessita però di una ristrutturazione del tetto. Classe energetica: G. Appartamento mq. 74, box mq. 36,soffitta mq. 50. SC totale mq. 97

Richiesta €. 80.000,00



-  
Nel comune di Murlo, zona di Casciano, vendesi grande appartamento di 95 mq. con ingresso indipendente composto da un disimpegno ,zona giorno composta da angolo cottura e soggiorno, corridoio , due grandi camere da letto di cui una con balcone, ripostiglio e due bagni. S.C. mq.95. Buono stato .Classe energetica G. Richiesta €. 115.000,00

\*\*\*\*\*

Preliminarmente, si ritiene opportuno adeguare l'offerta di vendita allo sconto del 10% in quanto trattasi di immobili per i quali in condizioni di libero mercato, il prezzo effettivo scaturisce da una normale contrattazione tra venditore e compratore.

Procedendo poi al raffronto con il soggetto di stima ed operati gli opportuni adeguamenti ai parametri di paragone(superficie,piano, altezza utile dei vani , stato manutentivo e qualità) , si ottiene per il cespite un valore commerciale in condizioni di libero mercato di **€. 93.000,00** (cfr all.7)

### **Adeguamenti**

Il valore di mercato viene assoggettato all'abbattimento forfetario in diminuzione del **10%** in ragione delle condizioni di vendita coatta ed eventuali vizi occulti

### **11-DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO DI VENDITA**

Il valore del lotto di vendita è determinato dal

Valore di mercato – abbattimenti 10%

€. 93.000,00 x 0,90 =€. 83.700,00

Arrotondato per eccesso a **€. 84.000,00**

**Il valore del LOTTO DI VENDITA è determinato in €. 84.000,00**(euro ottantaquattromila,00)

Copia della presente è stata trasmessa al creditore procedente ed al debitore in data 25.07.2023 (cfr all.12)

Siena, lì 10.08.2023

II CTU  
Geom. Simonetta Cresti



## DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Piena proprietà di appartamento di tipo popolare posto ai piani T-1°2° di più ampio fabbricato ubicato in Comune di Murlo, fraz. Casciano , Via Montemirello n.71

### Descrizione catastale

L'appartamento è censito al C.F. del Comune di Murlo

- F°53, p.IIa 125, Sub. 16, cat. A/4, cl 3, vani 4, s.c. mq. 95, R.€. 206,58

### Descrizione appartamento

L'unità immobiliare situata ai p.1°-2° di un fabbricato di remota costruzione ristrutturato nel 2008 ha accesso dal vano scala a comune con altri due appartamenti ed è composta al p.1° da soggiorno-k con scala di collegamento al p.2° ove insistono un corridoio, due camere da letto ed il servizio igienico finestrato.

La consistenza immobiliare è completata da sottotetto ispezionabile avente accesso da botola con scala retrattile posta nel soffitto del corridoio. Il tutto per la superficie commerciale di mq. 97.

### Impianti

L'abitazione consta di impianto elettrico autonomo realizzato sottotraccia ; impianto di riscaldamento e acs autonomo, alimentato a gas con caldaia installata a parete nel soggiorno-k e termosifoni in alluminio anodizzato; adduzione idrica da acquedotto comunale; scarichi fognari allacciati al collettore comunale; antenna tv .

Il bene versa in condizioni manutentive mediocri.

### Attestato di prestazione energetica

Impianto di riscaldamento a metano con caldaia a parete marca Junker modello EUROLINE installata nel 2009 . Attestato di Prestazione Energetica valido sino al 25.07.2033 - Immobile in classe G

### Stato di occupazione

Bene occupato dal debitore

### Conformità urbanistica regolare

L'immobile non è costituito in condominio e non sussistono spese ordinarie comuni.

**Prezzo di vendita a base d'asta €. 84.000,00 (diconsi euro ottantaquattromila,00)**

