

Rispetto allo stato Autorizzato desumibile dai titoli in atti del Comune si sono rilevate le seguenti difformità / criticità edilizie:

In merito all'Appartamento posto al primo secondo Dist. Cat. al Fg. 41, mappale 85 , sub 31 – interno 6 - oggetto di E.I.:

-PIANO SECONDO (appartamento):

con riferimento alla regolarizzazione edilizia di cui alla pratica deposito ai sensi dell'Art. 48 L.R. 16/08 e smi prot. Comune di Sarzana n. 12834 del 17.03.2022, posto che la medesima regolarizzazione attiene alle opere comuni relative all'intero fabbricato, fatto salvo quanto regolarizzato con il predetto deposito in relazione ai prospetti, alle mirature esterne, ai solai orizzontali, alle parti comuni, dal confronto con i grafici relativi allo stato autorizzato di cui al Permesso di Costruzione del 28.11.1959, si rilevano le seguenti difformità:

1-difformità interne relative alla diversa tramezzatura / divisione interne in corrispondenza dell'attuale Soggiorno / disimpegno, della attuale Cucina e Sala Pranzo e dei locali Bagni, con realizzazione di nuove tramezze divisorie e demolizione di altre rispetto allo stato autorizzato, unitamente ad altre contenute modifiche di dettaglio afferenti contenute differenze nelle luci / dimensioni interne dei locali e delle loro altezze, finiture ascrivibili alla manutenzione straordinaria, con esclusione delle difformità riconducibili alle tolleranze contemplate all'art. 34 bis del DPR 380/01 e smi; **2**-realizzazione (in epoca da accertare) di una veranda chiusa in vetro ed infissi in alluminio sull'originario terrazzo esposto a sud ovest, delle dimensioni planimetriche di ml 3,00 circa x ml 1,10 circa, attualmente accessibile sia dalla Cucina che dalla restante porzione di terrazzo esposto a sud ovest, quest'ultimo accessibile anche dal locale Soggiorno.

(normativa di riferimento: DPR N. 380/01 e smi; LR LIGURIA N. 16/08 e smi; D. Lgs. 42/04 e smi; Circolari ed indirizzi applicativi nazionali e regionali di cui al D.L. 69/2024 convertito in Legge 105/2024 – cosiddetto “Salva Casa”; normative di settore nazionali e regionali in materia edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

-con riferimento alle opere di cui al punto 1:

-previa presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi del comma 5 dell'art. 6 bis DPR 380/01 e smi, ovvero, in presenza di opere interessanti le strutture, di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis DPR 380/01 e smi, corredata dagli elaborati tecnici, descrittivi e fotografici, e quanto altro previsti dai vigenti regolamenti edilizi, asseverati da tecnico professionista abilitato, correlando l'istanza di verifica tecnica relativa allo stato legittimo dell'immobile ai sensi dell'art. 9 bis DPR 380/01 con puntuale specificazione e descrizione degli interventi riconducibili alle cosiddette tolleranze costruttive ed esecutive cui all'art. 34 bis DPR 380/01 e smi; previa pagamento della sanzione pecuniaria amm.va pari a € 1.000 di cui al comma 5 dell'art. 6 bis DPR 380/01 e smi, ovvero della sanzione prevista dal comma 5 dell'art. 36 bis del DPR 380/01 e smi, oltre spese tecniche, diritti e bolli;

-restando fatte salve le irregolarità edilizie ascrivibili alle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del DPR 380/01 e smi, con riferimento alle opere di cui al precedente punto 1), ed anche in relazione all'emanazione di eventuali circolari applicative nazionali / regionali in materia di definizione di tolleranze;

-con riferimento alle opere di cui al punto 2:

-previa rimozione / demolizione della veranda priva di titolo edilizio con ripristino dello stato legittimo autorizzato, salvo eventuale accertamento di conformità edilizia ai sensi dell'art. 36 bis DPR 380/01 (tramite presentazione di istanza di permesso di costruire in sanatoria), in luogo della demolizione, con relativo accoglimento dello stesso previa corresponsione della sanzione pecuniaria amministrativa prevista dal comma 5 del medesimo art. 36 bis DPR 380/01, oltre spese tecniche, diritti e bolli, e nel rispetto delle normative di settore (norme in materia igienico sanitaria; normativa sismica, etc.) - salvo eventuale sussistenza di titolo edilizio non rinvenibile;

Inoltre:

in materia di aree comuni, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari e dell'edificio, si richiama il disposto di cui al comma 1 ter dell'art. 9 bis del DPR 380/01 e smi;

-quanto sopra salvo eventuali interventi ritenuti non sanabili da parte del competente ufficio tecnico comunale e quindi passibili di ordinanza di demolizione e rimessa in pristino allo stato autorizzato ai sensi e per gli effetti degli artt. 27, 31 e 33 del DPR 380/01 e smi e salvo il ricorso a quanto previsto all'art. 34 commi 1, 2 e 3 del DPR 380/01 e smi e salvo sussistenza di eventuali tiroli edilizi non rinvenibili;

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- -in merito alle opere di cui al precedente punto **1**): spese tecniche per presentazione istanza di CILA in sanatoria ai sensi del comma 5 dell'art. 6 bis DPR 380/01 e smi, o, in alternativa SCIA in sanatoria art. 36 bis DPR 380/01 e smi: €2.000,00
- -in merito alle opere di cui al precedente punto **2**): spese necessarie alla demolizione, da valutarsi in alternativa alle spese tecniche per presentazione di permesso di costruire in sanatoria art. 36 bis DPR 380/01 e smi (istanza di accertamento di conformità) : €5.000,00
- -pagamento sanzioni pecuniarie amm.ve art. 6 bis comma 5 DPR 380/01 e smi e art. 36 bis DPR 380/01 e smi: €3.000,00
- -bolli / diritti segreteria: €500,00

Note; detti importi sono da ritenersi indicativi e passibili di aggiornamento in relazione all'attività tecnico istruttoria a cura dell'ufficio tecnico comunale competente, e salve spese per progetti / adeguamenti / depositi / di natura strutturale in materia di sismica;

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita all'appartamento oggetto di E.I. dist. cat. al Fg. 41, particella 85, sub 31, piano 2, interno 6 - facendo salve le aree e gli spazi comuni, i cui eventuali costi tecnici e sanzionatori / oblativi per la regolarizzazione di eventuali difformità / criticità edilizie non individuabili e quantificabili nella presente perizia, sono da intendersi da suddividersi in quota parte fra i distinti condomini; ne consegue che detti eventuali costi sono da intendersi per la relativa quota di competenza a carico anche del soggetto aggiudicatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Rispetto allo stato di fatto rappresentato nelle Planimetrie di U.I.U. depositate in Catasto (ora Agenzia delle Entrate e già Agenzia del Territorio) si sono rilevate le seguenti criticità / difformità:

-in merito all'Appartamento posto al secondo piano Dist. Cat. al Fg. 41, mappale 85, sub 31 – interno 6 - oggetto di E.I.:

-PIANO SECONDO (appartamento):

-dato che la planimetria attualmente depositata c/o Agenzia delle Entrate corrispondenza sostanzialmente allo stato dei luoghi, qualora la veranda di cui al precedente punto 2 non venisse regolarizzata sotto il profilo edilizio, a ripristino avvenuto, risulta necessario procedere alla presentazione del relativo aggiornamento di planimetria di planimetria di U.I.U. con eliminazione della rappresentazione grafica della veranda

(normativa di riferimento: normative di settore in materia catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

-in caso di demolizione della veranda: presentazione all'Agenzia delle Entrate di aggiornamento

pratica catastale DOCFA con aggiornamento della relativa planimetria di U.I.U. a firma di tecnico professionista abilitato; RESTA INTESO CHE L'AGGIORNAMENTO NECESSARIO DELLA PREDETTA PLANIMETRIA DI U.I.U. DOVRA' CONTEMPLARE LO STATO DI FATTO PREVIA REGOLARIZZAZIONE E RIPRISTINI DEGLI INTERVENTI NON RITENUTI SANABILI come precisato nel precedente punto relativo alle irregolarità di natura edilizia.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- -presentazione all'Agenzia delle Entrate di aggiornamento pratica catastale DOCFA con aggiornamento delle relative planimetrie di U.I.U. a firma di tecnico professionista abilitato: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 gg

Questa situazione è riferita solamente a Questa situazione è riferita all' appartamento oggetto di E.I. dist. cat. al Fg. 41, particella 85, sub 31, piano 2, interno 6 - salvo aree / parti comuni, i cui eventuali costi per la sistemazione / regolarizzazione di eventuali criticità di natura catastale non individuabili e quantificabili nella presente perizia, sono da intendersi da suddividersi in quota parte fra i distinti condomini; ne consegue che detti eventuali costi sono da intendersi per la relativa quota di competenza a carico anche del soggetto aggiudicatario.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sotto il profilo della conformità tecnica impiantistica sono state rilevate le seguenti criticità:

-non sono rinvenibili le Certificazioni /Collaudi Impianti: elettrico; idro-termico-sanitario; -assenza dell'Attestazione Prestazione Energetica (APE)

(normativa di riferimento: normative in materia di certificazioni impianti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

-acquisizione previa verifica impianti: Certificazioni Impianti: elettrico; idro-termico-sanitario (salvo eventuali adeguamenti necessari da ritenersi a carico dell'aggiudicatario e/o salvo sussistenza delle predette certificazioni vevoli ai sensi di legge) -produzione dell'Attestazione Prestazione Energetica (APE) a firma di tecnico professionista abilitato in materia.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- -spese tecniche per redazione di Attestazione Prestazione Energetica (APE) a firma di tecnico professionista abilitato in materia: €.500,00
- acquisizione previa verifica impianti: Certificazioni Impianti: elettrico; idro-termicosanitario (salvo eventuali adeguamenti necessari da ritenersi a carico dell'aggiudicatario e/o salvo reperimento / sussistenza delle predette certificazioni valevo ai sensi di legge): €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 gg

Questa situazione è riferita all'appartamento oggetto di E.I. dist. cat. al Fg. 41, particella 85, sub 31, piano 2, interno 6, nonché al box auto (dist. cat. al Fg. 41 particella 85 sub 14) ed alla cantina (dist. cat. al Fg. 41 particella 85 sub 32) posti al piano terreno (con riferimento al box auto ed alla cantina solo in relazione all'impianto elettrico) - facendo salve le aree e gli spazi comuni, i cui costi tecnici e sanzionatori / oblativi per la regolarizzazione di eventuali carenze impiantistiche nelle aree / spazi comuni e non quantificabili nella presente perizia, sono da intendersi da suddividersi in quota parte fra i distinti condomini; ne consegue che detti costi sono da intendersi per la relativa quota di competenza a carico anche del soggetto aggiudicatario.

BENI IN SARZANA VIA IV NOVEMBRE 14 - INTERNO 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a SARZANA, VIA IV NOVEMBRE 14 - interno 6, della superficie commerciale di **151,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di **APPARTAMENTO ad uso residenziale**, posto al piano secondo di una palazzina (interno 6), facente parte del Condominio "[REDACTED]", la cui costruzione è risalente al periodo 1959/1961, posta a poca distanza dal centro Storico di Sarzana, in via IV Novembre n. 14, nel Comune di SARZANA (SP), unitamente ad un box auto e ad un locale cantina, posti al piano terra della medesima palazzina. L'appartamento è costituito da: n. 1 ampio Soggiorno con ingresso, dotato di un terrazzo coperto, n. 1 Sala Pranzo aperta sulla Cucina (dalla quale si accede ad una veranda), n. 1 piccolo ripostiglio, n. 3 Camere (di cui una dotata di terrazzo coperto), n. 2 locali Bagno (di cui uno dotato di terrazzo coperto) e disimpegno di distribuzione alle camere ed ai bagni. Risultano accessori dell'appartamento oggetto di E.I. una **cantina** posta al piano terra, accessibile da percorso comune condominiale, e un **box auto** (garage), accessibile dalla corte esterna comune condominiale.

L'appartamento confina, nel suo insieme, sotto e sopra con altre proprietà, ai lati con altre proprietà e con l'aria sul terreno condominiale; la cantina: sotto con il suolo, sopra con altra proprietà (appartamento), ai lati con altre cantine, percorso comune e la corte pertinenziale comune; il box auto (garage): sotto con il suolo, sopra con altra proprietà (appartamento), ai lati con ingresso comune, altri box auto e la corte pertinenziale comune.

Dati catastali:

-l'APPARTAMENTO è identificato al **Catasto Fabbricati di SARZANA (SP) al foglio 41, particella 85, sub. 31**, Via IV Novembre n. 14, piano 2; Cat. A/2; cl. 5; consistenza vani: 7; dati di superficie: totale 152 mq, totale escluse aree scoperte: 147 mq; rendita euro 921,99; particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 41, particella 85;

-il BOX AUTO (GARAGE) è identificato al **Catasto Fabbricati di SARZANA (SP) al foglio 41, particella 85, sub. 14**, Via IV Novembre n. 14, piano T; Cat. C/6; cl. 3; consistenza: 14 mq; dati di superficie: totale 14 mq; rendita euro 62,18; particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 41, particella 85;

-la CANTINA è identificata al **Catasto Fabbricati di SARZANA (SP) al foglio 41,**

particella 85, sub. 32, Via IV Novembre n. 14, piano T; Cat. C/2; cl. 2; consistenza: 22 mq; dati di superficie: totale 24 mq; rendita euro 60,22; particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 41, particella 85.

L'appartamento fa parte di una palazzina residenziale condominiale sita in Sarzana (SP), via IV Novembre (già via privata Picedi), distinta con il n. civico 14, che costituisce il fabbricato denominato "Condominio [REDACTED]".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, interno 6, scala UNICA; altezza interne locali variabili da: ml 3,14 c. a ml 2,70 c..

Identificazione catastale appartamento:

- foglio 41 particella 85 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 921,88 Euro, indirizzo catastale: VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 14, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/06/2022 Pratica n. SP0029894 in atti dal 09/06/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4666010.07/06/2022 DIVISIONE AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29894.1/2022)
- *Dati di superficie*: Totale: 152 mq
- Totale escluse aree scoperte b): 147 mq
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013;
- *Ultimo atto di aggiornamento*: VARIAZIONE del 07/06/2022 Pratica n. SP0029894 in atti dal 09/06/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4666010.07/06/2022 DIVISIONE AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29894.1/2022);
- *Intestazione attuale dell'immobile* - totale intestati: 1
- 1. *** DATO OSCURATO *** (CF *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)
- 1. Atto del 29/11/2008 Pubblico ufficiale PUCCI LUIGI Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 138269 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3620.1/2008 Reparto PI di SARZANA in atti dal 22/12/2008
- Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale SARZANA (I449) (SP) Foglio 41 Particella 85 Subalterno 7

SI EVIDENZIA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI E.I. (APPARTAMENTO) PRESENTA CRITICITA' EDILIZIE E CATASTALI, CHE NECESSITANO DI REGOLARIZZAZIONE A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO, COMPRENDENTE ANCHE GLI EVENTUALI NECESSARI RIPRISTINI ALLO STATO REGOLARMENTE AUTORIZZATO OLTRE CHE LE VERIFICHE DEGLI IMPIANTI IN DOTAZIONE COMPRESI EVENTUALI ADEGUAMENTI NECESSARI AI FINI DELLA LORO CONFORMITA'

L'intero edificio (palazzina ove sono collocati gli immobili oggetto di E.I.) si sviluppa su 4 piani + lastrico solare non praticabile e piano con sottotetti non praticabili; di cui 4 piani fuori terra (piano terra: Cantine, Box Auto, Atrio / ingresso comune, locali tecnici e pulizie, vano scale comune e vano ascensore cond.; piani 1, 2 e 3: appartamenti, oltre che vano scale e vano ascensore; piano copertura: lastrico solare non praticabile, sottotetti non praticabili, vano scale comune; nessuno piano interrato.

Fabbricato / palazzina: costruito/a nel periodo 1959 / 1960; reso abitabile nel 1961; interventi di manutenzione successivi e dotazione blocco ascensore; interventi di opere interne / frazionamento

accessori al piano terra nel 1986.



INTERNO APPARTAMENTO - piano secondo - vista del locale SOGGIORNO; sullo sfondo la porta finestra che immette nel terrazzo esposto a sud ovest



INTERNO APPARTAMENTO - piano secondo – vista del locale CUCINA – vista dalla Sala Pranzo che si presenta unita alla Cucina; sullo sfondo la veranda in vetro e infissi in alluminio accessibile anche dal Soggiorno



INTERNO APPARTAMENTO - piano secondo – vista della CAMERA 1



INTERNO APPARTAMENTO - piano secondo – vista della CAMERA 2



INTERNO APPARTAMENTO - piano secondo – vista della CAMERA 3; sullo sfondo la porta finestra che immette nel terrazzo esposto a sud est



INTERNO APPARTAMENTO - piano secondo – vista del BAGNO 2 (di dimensioni maggiori)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La palazzina localizzata in via IV Novembre n. 14, costituente il Condominio “[REDACTED]” ove risultano collocati l’appartamento (posto al piano secondo - interno 6) e gli accessori (Cantina e Box Auto posti al piano terra) oggetto di E.I. è ubicata in zona semicentrale in un’area mista residenziale, con presenza nelle immediate vicinanze di esercizi commerciali ed uffici direzionali, oltre che funzioni e attività di servizio pubblico, posta nelle immediate vicinanze del centro storico di Sarzana (circa 300 metri), raggiungibile a piedi in pochi minuti. Le zone limitrofe si presentano una edificazione estensiva costituita da palazzine multipiani con destinazioni funzionali miste (esercizi commerciali, attività direzionali / uffici, con servizi pubblici e servizi generali di prima necessità, negozi, residenza, farmacie, bar, circoli culturali, etc.) ed edifici plurifamiliari a prevalenza destinazione residenziale a due o più piani, provvisti di aree verdi / giardini, spazi aperti e parcheggi pubblici sia gratuiti che a pagamento.

Fra i più importanti centri limitrofi troviamo il centro storico della città di Sarzana, che risulta nelle immediate vicinanze, la Fortezza di Castruccio Castracani (sulle colline)

Altri importanti centri limitrofi sono: Lerici: 7,7 Km circa - 14 minuti circa; La Spezia: 17 Km circa – 27 minuti circa; Carrara: 17 Km circa – 22 minuti circa; Porto Venere: 30 km circa - 51 minuti circa.

Il traffico in via IV Novembre è scarso; nelle zone limitrofe è sostenuto, ma scorrevole; nelle immediate vicinanze sono presenti parcheggi pubblici gratuiti e a pagamento (anche con disco orario).

Nelle immediate vicinanze è presente la fermata dell’autobus.

Nelle vicinanze sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle vicinanze sono presenti le seguenti attrazioni storico paesaggistiche:

-a Sarzana: centro storico, Cattedrale di Santa Maria, Pieve di Sant'Andrea, fortezza della Cittadella, museo diocesano, Fortezza Castruccio Castracani (nelle vicinanze – in collina);

-alla Spezia Capoluogo di Provincia: Castello San Giorgio, Museo Navale; Museo Lia; altri poli museali;

-fuori città: Bocca di Magra, Fiumaretta, Marinella, Cinque Terre (via treno e via strada, e via mare in battello da Lerici e La Spezia); Porto Venere; Lerici; Isola Palmaria (raggiungibile via mare da Porto Venere); Luni antica; borghi medievali della Lunigiana; Carrara e Cave di Marmo.

Le città d'arte come Pisa, Firenze e Genova sono facilmente raggiungibili in auto con il collegamento Autostradale in tempi relativamente contenuti: Pisa circa 51 minuti; Genova circa 1 h e 21 minuti; Firenze circa 2 h; o con il collegamento ferroviario (la Stazione di Sarzana distanza circa 500 ml ed è facilmente raggiungibile a piedi)



foto dall'alto con indicazione nel circoletto della palazzina (condominio [REDACTED]) ove sono localizzati l'appartamento, la cantina e il box auto oggetto di E.I. (LOTTO UNICO) – fonte: google earth



foto dall'alto ravvicinata con indicazione nel circoletto della palazzina (condominio [REDACTED]) ove sono localizzati l'appartamento, la cantina e il box auto oggetto di E.I. (LOTTO UNICO) – fonte: google earth



ESTERNO - foto dall'alto a volo d'uccello con indicazione nel circoletto della palazzina (condominio [REDACTED]) ove sono localizzati l'appartamento, la cantina e il box auto oggetto di E.I. (LOTTO UNICO) – fonte: google earth



ESTERNO – foto da via IV Novembre della palazzina (condominio [REDACTED]) con indicazione nel poligono rosso della localizzazione dell'appartamento (piano secondo) oggetto di E.I. (LOTTO UNICO)



ESTERNO – altra foto da via IV Novembre della palazzina (condominio [REDACTED]) con indicazione nel poligono rosso della localizzazione dell'appartamento (2° piano) e dell'accesso box auto (piano terreno) oggetto di E.I. (LOTTO UNICO)



ESTERNO – parti comuni - altra foto da via IV Novembre della palazzina (condominio [REDACTED]); vista dal cancelletto pedonale di ingresso alla corte comune condominiale; sullo sfondo il portone principale di ingresso alla palazzina

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 68 km c. (PISA); 115 km c. (GENOVA)

nella media ★★★★★★★★★★

autobus distante fermata autobus a poca distanza

buono ★★★★★★★★★★

autostrada distante innesto autostrada A12: a 2,2 km circa

nella media ★★★★★★★★★★

ferrovia distante 500 ml a piedi (Stazione di Sarzana)

buono ★★★★★★★★★★

porto distante 17 km circa (Porto La Spezia - imbarco traghetti)

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

livello di piano:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:

nella media ★★★★★★★★★★

qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di **APPARTAMENTO ad uso residenziale**, posto al piano secondo di una palazzina (interno 6), facente parte del Condominio “[REDACTED]”, la cui costruzione è risalente al periodo 1959/1961, posta a poca distanza dal centro Storico di Sarzana, in via IV Novembre n. 14, nel Comune di SARZANA (SP), unitamente ad un box auto e ad un locale cantina, posti al piano terra della medesima palazzina. L'appartamento è costituito da: n. 1 ampio Soggiorno con ingresso, dotato di un terrazzo coperto, n. 1 Sala Pranzo aperta sulla