

---

TRIBUNALE DI PISA

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Poli Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 112/2023 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 .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali .....	4
Precisazioni .....	5
Patti .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli .....	6
Normativa urbanistica .....	7
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
ELENCO DEGLI ALLEGATI AL PRESENTE PERIZIA .....	10
Riepilogo bando d'asta .....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 112/2023 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 445.000,00</b> .....	12

All'udienza del 12/09/2023, il sottoscritto Dott. Agr. Poli Barbara, con studio in Via Harry Bracci Torsi, 67 - 56121 - Pisa (PI), email barbara.poli@tin.it, PEC b.poli@epap.conaspec.it, Tel. 050 46 430, Fax 050 46 430, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/09/2023 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 Pisa (PI) - Via Massimo D'Azeglio n.c. 16

## DESCRIZIONE

In Pisa, via D'Azeglio n.c. 16, la piena ed esclusiva proprietà di un appartamento per civile abitazione disposto ai piani terreno e primo oltre ad una soffitta nel sottotetto e un vano cantina al piano interrato.

Composto al piano terra da ingresso-vano scale, tre ripostigli di cui uno con accesso alla scala che conduce alla cantina posta al piano interrato e un resede scoperto; al piano primo da ingresso disimpegno, cucina, cinque vani utili, due ripostigli, bagno e w.c., oltre a un balcone prospiciente la via D'Azeglio e un'ampia terrazza con vista sul murale "Tuttomondo" di Keith Haring; al piano sottotetto da un ampio vano soffitta.

I piani sono collegati da una scala interna.

Il sopralluogo è stato effettuato senza alcun ostacolo in data 9 novembre 2023 in presenza del Custode Giudiziario e del coniuge dell'esecutato signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Massimo D'Azeglio n.c. 16

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il Certificato Ipotecario ventennale e la visura storica dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione depositati dal creditore precedente risultano formalmente completi (Rif. "1").

## 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

Confinato da: Via Massimo D'Azeglio, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, Condominio di Piazza Vittorio Emanuele Secondo n.c. 18, s.s.a.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	316,00 mq	1	316,00 mq	3,85 m	
Totale superficie convenzionale:			316,00 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			316,00 mq		

Come superficie convenzionale è stata adottata la "superficie catastale totale" dell'appartamento.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Nel ventennio anteriore al pignoramento l'unità immobiliare non ha subito variazioni.

Esiste corrispondenza fra il titolare catastale e quello reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	124	546	2	1	A2	3	10 vani	316 mq	1686,23 €	T - 1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto ad eccezione della mancata rappresentazione del vano cantina posto al piano interrato.

## PRECISAZIONI

---

Come già precisato la certificazione ventennale ipo-catastale è completa (Rif. "1").

## PATTI

---

Non è emersa l'esistenza di patti degni di nota.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare al suo interno si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Si deve segnalare che nella soffitta sono presenti strutture a croce a sostegno della copertura che a detta della signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* sono state installate a causa di instabilità della copertura che presenterebbe anche fenomeni di infiltrazione di acqua piovana. Al momento del sopralluogo dette infiltrazioni non sono state rilevate pur essendo in atto una pioggia consistente.

La facciata con balcone prospiciente la via D'Azeglio risulta in mediocre stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare non è parte di un condominio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nella certificazione ipotecaria ventennale (Rif. "1") non è segnalata l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato è stato realizzato nell'immediato dopoguerra in muratura ordinaria. La copertura è del tipo a capanna con struttura in laterocemento e tavelloni, con manto in laterizio. Le gronde e discendenti sono in rame. La facciata sul fronte strada risulta in parte rivestita con pannelli di travertino ed in parte intonacata al civile.

Gli infissi esterni sono di legno dotati di persiane. Il balcone prospiciente la via D'Azeglio presenta parapetto in cemento intervallato da pannelli di ferro con ricci ornamentali.

I pavimenti del piano terreno sono in pezzame di marmo, quelli del primo piano sono in graniglia a mosaico del tipo alla "Veneziana" ad eccezione di quello del vano cucina che è in grès porcellanato e di quelli dei bagni che sono in ceramica. Nel sottotetto il pavimento è in battuto di cemento.

Gli infissi interni sono in legno e vetro con rifiniture dorate.

Le scale che collegano i vari piani presentano gradini in graniglia e ringhiera in ferro con ricci ornamentali e corrimano in legno.

Nel resede esterno, pavimentato in cemento, sono state ricavate piccole aiuole.  
La terrazza risulta interamente pavimentata in cotto.  
L'unità immobiliare è dotato di tutti gli impianti ordinari.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Nell'unità immobiliare risiede il coniuge dell'esecutato signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, come risulta dalla verifica eseguita presso il Comune di Pisa.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla certificazione ipocatastale ventennale (Rif. "1") e dalle visure eseguite dalla sottoscritta (Rif. "4") risulta quanto segue.

In epoca anteriore al ventennio i signori \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* erano proprietari, per un 1/2 ciascuno, dell'intera piena proprietà dell'unità immobiliare rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa nel foglio di mappa 124 dal mappale 546 sub 2, ai quali era pervenuta per successione legittima della madre \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* apertasi il 16 giugno 2000 come da dichiarazione di successione registrata a Pisa il 19 dicembre 2000 al n. 56 vol. 3 ed ivi trascritta il 17 luglio 2001 al n. 7109 di particolare. Alla signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* il bene era pervenuto con atto Errera 9 novembre 1964 rep. 125621 (Rif. "11").

Con atto di divisione Lenzi del 4 maggio 2012 trascritto a Pisa il giorno 23 successivo al n. 6040 di particolare il bene fu assegnato in proprietà esclusiva all'esecutato.

L'accettazione dell'eredità della signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* non risulta trascritta come è emerso dalla verifica aggiornata alla data dell' 11 aprile 2024 che la scrivente ha effettuato negli atti della Conservatoria di Pisa. Per quanto possa occorrere la sottoscritta segnala che il suddetto atto di divisione potrebbe essere trascritto come manifestazione tacita di accettazione dell'eredità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Oneri di cancellazione

Dalla certificazione ipotecaria ventennale e dalla visura aggiornata al 11 aprile 2024 eseguita presso la C.RR.II. di Pisa risulta l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (Riff. "1" e "4").

•IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Pisa il 12 giugno 2020 al n. 1401 di particolare in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa in data 31 gennaio 2020 rep. 228 a favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* a garanzia della complessiva somma di € 74.399,56 di cui € 70.877,84 in capitale.

•IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Pisa il 22 settembre 2021 al n. 3097 di particolare in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 10 marzo 2021 rep. 4956 a favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* a garanzia della complessiva

somma di € 15.000,00 di cui € 10.670,80 in capitale.

•IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Pisa il 12 gennaio 2022 al n. 69 di particolare in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa in data 21 marzo 2021 rep. 2250 a favore della \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* presso l'\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*) contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* a garanzia della complessiva somma di € 35.000,00 di cui € 29.602,44 in capitale.

•IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Pisa in 15 marzo 2022 al n. 815 di particolare derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 15 marzo 2022 rep. 1782/8722 a favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, con sede in Roma ( ) e contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* a garanzia della complessiva somma di € 63.523,22 di cui € 31.761,61 in capitale.

•IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Pisa in 21 dicembre 2022 al n. 4540 di particolare derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo del 21 dicembre 2022 2022 rep. 1938/8722 a favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, con sede in Roma ( ) contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* a garanzia della complessiva somma di € 985.973,28 di cui € 492.986,64 in capitale.

•PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pisa in data 5 luglio 2023 al n. 9732 di particolare notificato in data 3 giugno 2023 dagli Ufficiali Giudiziari UNEP del Tribunale di Pisa a favore della \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ricade in "Centro Storico" con destinazione d'uso "Residenza ordinaria (piano terra non residenziale). Classificato come edificio "7 - Fuori elenco - Edifici non compresi nelle categ. precedenti (categorie d'intervento A, B, D, E1).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato di vecchia costruzione è stato ricostruito dopo gli eventi bellici in forza di pratica edilizia n. 3737 del 1949 (Rif. "12").

In data 6 marzo 1950 è stata rilasciata l'abitabilità prot. n. 1029 (Rif. "13").

Successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta n. 4228 rilasciato il 1952 relativo ampliamento del magazzino al piano primo con copertura a terrazza (Rif. "14");
- Nulla Osta n.4682 rilasciato il 23/giugno 1965 relativo costruzione di un vano sul retro ad uso cucina (Rif. "15");

- Concessione Edilizia n. 663 del 12 giugno 1985 per rifacimento pavimentazione terrazza (Rif. "16");
- Autorizzazione n. 2953 del 23 aprile 1997 per la realizzazione di nuovo parapetto alla terrazza (Rif. "17");
- Autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 legge 47/85 n. 2835 del 19 marzo 1997 per la costruzione di un nuovo vano adibito a cucina sul retro del fabbricato (Rif. "18");
- Manutenzione ordinaria n. 3953 del 4 dicembre 2003 per sostituzione gronde e discendenti

#### *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.

Dal confronto degli elaborati grafici dell'Autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 legge 47/85 n. 2835 del 19 marzo 1997 con lo stato di fatto, l'appartamento non presenta difformità sostanziali. Si deve solo segnalare che in tutti gli elaborati non è presente il vano cantina posto al piano interrato, ma dalla natura dei luoghi, l'usura dei gradini della scale di accesso fa presumere che detto vano fosse già presente al momento della ricostruzione.

Tutti gli impianti sono di vecchia realizzazione.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non risulta costituito un condominio.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Massimo D'Azeglio n.c. 16

In Pisa, via D'Azeglio n.c. 16, la piena ed esclusiva proprietà di un appartamento per civile abitazione disposto ai piani terreno e primo oltre ad una soffitta nel sottotetto e un vano cantina al piano interrato. Composto al piano terra da ingresso-vano scale, tre ripostigli di cui uno con accesso alla scala che conduce alla cantina posta al piano interrato e un resede scoperto; al piano primo da ingresso disimpegno, cucina, cinque vani utili, due ripostigli, bagno e w.c., oltre a un balcone prospiciente la via D'Azeglio e un'ampia terrazza con vista sul murale "Tuttomondo" di Keith Haring; al piano sottotetto da un ampio vano soffitta. I piani sono collegati da una scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 546, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2

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

La stima è stata effettuata con riferimento ai prezzi di compravendita di sei unità immobiliari destinate ad abitazione individuate mediante una ricerca negli atti della Conservatoria e del Catasto di Pisa, nella stessa zona in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Il prezzo unitario di stima degli appartamenti è stato determinato per metro quadrato di superficie convenzionale, utilizzando come tale la "superficie catastale" di cui al DPR 23 marzo 1998 n. 138.

I prezzi dichiarati nelle compravendite di riferimento, stipulate nell'arco di circa tre anni (tra il 2020 e il 2022), sono stati omogeneizzati temporalmente utilizzando come coefficienti di omogeneizzazione le medie delle quotazioni minime e massime delle unità immobiliari pubblicate semestralmente dall'O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona di B3/Centrale storico sud del Comune di Pisa in cui ricade l'immobile oggetto di stima. L'omogeneizzazione e la valutazione sono riferite al 2° semestre 2023, periodo cui risalgono le più recenti quotazioni OMI riferite alla suddetta zona B3.

Come dettagliatamente calcolato nell'allegata Tabella Dimostrativa dell'Indagine di Mercato (Doc. "D"), il valore venale unitario medio dei beni comparabili è stato determinato in forma di media ponderata dividendo la sommatoria dei prezzi di compravendita omogeneizzati al 2° semestre 2023 per la sommatoria delle superfici catastali convenzionali delle sei unità immobiliari. Il valore risultante è di euro 1.756,00 per metro quadrato che si arrotonda a €/mq 1.800,00= per tener conto delle rifiniture di pregio dell'appartamento.

In prima approssimazione il valore venale dei beni pignorati viene pertanto determinato moltiplicando la superficie convenzionale complessiva delle due unità immobiliari per detto valore unitario:

$$\text{mq } 316 \times \text{€/mq } 1.800,00 = \text{€ } 568.800,00$$

al quale devono essere applicati i deprezzamenti stimati per tener conto degli oneri da sostenere per interventi di manutenzione (circa € 10.000,00) e per la mancanza di garanzia (circa € 113.760).

Il valore risulta pertanto determinato come segue:

$$\text{€ } 568.800,00 - \text{€ } 10.000,00 - \text{€ } 113.760 = \text{€ } 445.040,00$$

che si arrotonda ad € 445.000,00=(quattrocentoquaratacinquemila/00).

**Valore finale di stima: € 445.000,00**

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 15/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Agr. Poli Barbara

**ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PERIZIA**

- Doc. "A" Estratto di mappa foglio 124
- Doc. "B" Planimetria catastale part. 546 sub 2 del fg 124 C.F.
- Doc. "C" Documentazione fotografica
- Doc. "D" Tabella riepilogativa dell'indagine di mercato
- Doc. "E" Attestazioni di avvenuto invio della perizia alle parti

**ALTRI ATTI CONSULTATI DALL'ESPERTO  
NEL CORSO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

*Documentazione depositata dal creditore procedente:*

- Rif. "1" Certificato ipotecario ventennale e visura storica catastale
- Rif. "2" Nota di trascrizione n. 9732/2023 del verbale di pignoramento immobili
- Rif. "3" Atto di pignoramento immobiliare notificato il 3/06/2023

*Visure ipotecarie effettuate dall'Esperto:*

- Rif. "4" Elenco formalità a carico di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e aggiornamento
- Rif. "5" Visura titolo trascr. n. 6040/2012 atto Lenzi 4/5/2012
- Rif. "6" Lettura di n. 5 atti di compravendita per ricerca valori

*Visure catastali effettuate dall'Esperto:*

- Rif. "7" Visura attuale per soggetto
- Rif. "8" Visura mod. 55 Catasto Fabbricati partita 1588
- Rif. "9" Visura mod. 55 Catasto Fabbricati partita 12046
- Rif. "10" Visura di n.1 u.i.u. per ricerca valori

*Visure archivio notarile effettuate dall'Esperto:*

- Rif. "11" Visura atto Errera 9/11/1964 acquisto \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

*Atti consultati dal CTU presso il Comune di San Miniato*

- Rif. "12" Pratica edilizia n. 3737 del 1949
- Rif. "13" Dichiarazione abitabilità prot. 1029 del 6 marzo 1950
- Rif. "14" Nulla Osta n. 4228 rilasciato nel 1952
- Rif. "15" Nulla Osta n. 4682 rilasciato il 23/giugno 1965
- Rif. "16" Concessione Edilizia n. 663 del 12 giugno 1985
- Rif. "17" Autorizzazione n. 2953 del 23 aprile 1997
- Rif. "18" Autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 legge 47/85 n. 2835 del 19 marzo 1997
- Rif. "19" Manutenzione ordinaria n. 3953 del 4 dicembre 2003
- Rif. "20" D.I.A. n. 1616 del 20 maggio 2005 per manutenzione straordinaria

---

**LOTTO UNICO**

---

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Massimo D'Azeglio n.c. 16

In Pisa, via D'Azeglio n.c. 16, la piena ed esclusiva proprietà di un appartamento per civile abitazione disposto ai piani terreno, primo oltre ad una soffitta nel sottotetto e un vano cantina al piano interrato. Composto al piano terra da ingresso-vano scale, tre ripostigli di cui uno con accesso alla scala che conduce alla cantina posta al piano interrato e un resede scoperto; al piano primo da ingresso disimpegno, cucina, cinque vani utili, due ripostigli, bagno e w.c., oltre a un balcone prospiciente la via D'Azeglio e un'ampia terrazza con vista sul murale "Tuttomondo" di Keith Haring; al piano sottotetto da un ampio vano soffitta.

I piani sono collegati da una scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 546, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ricade in "Centro Storico" con destinazione d'uso "Residenza ordinaria (piano terra non residenziale). Classificato come edificio "7 - Fuori elenco - Edifici non comprese nelle categ. precedenti (categorie d'intervento A, B, D, E1).

**Prezzo base d'asta: € 445.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 112/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 445.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Massimo D'Azeglio n.c. 16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 546, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	316,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare al suo interno si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Si deve segnalare che nella soffitta sono presenti strutture a croce a sostegno della copertura che a detta della signora ****Omissis**** sono state installate a causa di instabilità della copertura che presenterebbe anche fenomeni di infiltrazione di acqua piovana. Al momento del sopralluogo dette infiltrazioni non sono state rilevate pure essendo in atto una pioggia consistente. La facciata con balcone prospiciente la via D'Azeglio risulta in mediocre stato di conservazione		
Descrizione:	In Pisa, via D'Azeglio n.c. 16, la piena ed esclusiva proprietà di un appartamento per civile abitazione disposto ai piani terreno, primo oltre ad una soffitta nel sottotetto e un vano cantina al piano interrato. Composto al piano terra da ingresso-vano scale, tre ripostigli di cui uno con accesso alla scala che conduce alla cantina posta al piano interrato e un resede scoperto; al piano primo da ingresso disimpegno, cucina, cinque vani utili, due ripostigli, bagno e w.c., oltre a un balcone prospiciente la via D'Azeglio e un'ampia terrazza con vista sul murale "Tuttomondo" di Keith Haring; al piano sottotetto da un ampio vano soffitta. I piani sono collegati da una scala interna.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		