
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Xxxxxx, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2025 del R.G.E.

contro

XXXXXX

Codice fiscale: XXXXXX

XXXXXX

xxxxxx

Xxxxxx

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	4
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.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 132/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 166.000,00	11

All'udienza del 14/10/2025, il sottoscritto Xxxxxx, con studio in Xxxxxx, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Cascina (PI) - Xxxxxx, piano T-1

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione con annesso piccolo resede esclusivo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Xxxxxx, piano T-1

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:

- XXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXX
XXXXXX
xxxxxx
Xxxxxx

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

- XXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con proprietà Rete ferroviaria italiana S.P.A., ad est con proprietà dei signori xxxxxxxxxxxx, a sud con corte a comune con altri, ad ovest con proprietà del xxxxxxxxxxxx, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	158,70 mq	1	158,70 mq	2,75 m	T-1
Annessi con accesso da esterno	11,41 mq	0,5	5,71 mq	2,22 m	T
Vuoto tecnico sotto wc	4,15 mq	0,2	0,83 mq	1,55 m	T
Rimessa	15,73 mq	0,5	7,87 mq	2,23 m	T
Terrazzo scoperto	5,90 mq	0,3	1,77 mq	0,00 m	1
Resede esclusivo	55,80 mq	0,1	5,58 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:			180,46 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			180,46 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare risultava già censito in mappa e l'area su cui oggi insiste, era individuata al Catasto Terreni del Comune di Cascina nel foglio 20, particella 530 con superficie nominale di mq 166 qualità Ente Urbano.

Con tipo Mappale protocollo n. PI0027215, in atti dal 06/04/2016 (n. 27215.1/2016) l'edificio è stato inserito correttamente in mappa.

Al catasto fabbricati con denuncia di variazione per ampliamento del 14/11/1986, in atti dal 23/09/1987 (n. 3200/1986) a cui ha seguito il classamento in atti dal 13/06/1997 (n. 3200.1/1986), la p.lla 530 è stato oggetto di ampliamento.

Con denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 12/04/2016, protocollo n. PI0028827, in atti dal 12/04/2016 (n. 7558.1/2016), la p.lla 530 ha subito la variazione di rappresentazione grafica, assumendo definitivamente la consistenza e identificazione attuali (vedi All. 1).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	530			A2	2	8	167 mq	640,41 €	T-1	

Corrispondenza catastale

La planimetria in atti (vedi All. 2) non è esattamente corrispondente allo stato di fatto poiché al piano terra è stato realizzato un piccolo bagno in assenza di titolo abilitativo. Il sottoscritto non ha provveduto alla presentazione della nuova planimetria catastale poiché quella in atti rappresenta correttamente la sagoma complessiva dell'unità immobiliare, ma resta a disposizione del Giudice per l'aggiornamento planimetrico qualora sia ritenuto necessario preliminarmente alla vendita.

Dalla consultazione della certificazione notarile, dalla lettura dell'atto di provenienza e della visura catastale non sono emersi vincoli e atti di questa natura a carico del bene pignorato.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in mediocre stato di conservazione (vedi All. 3). Le facciate esterne presentavano diffusi segni di deterioramento degli intonaci e in alcuni punti la tinteggiatura esterna risultava molto usurata e contaminata da vegetazione. Alcune parti di intonaco risultavano distaccate dalle pareti esterne e l'intradosso del balcone aveva diffuse porzioni di intonaco distaccate. Internamente al piano terra vi erano varie manifestazioni di deterioramento dell'intonaco a causa di umidità di risalita. Al piano primo erano presenti alcune lesioni visibili sugli intonaci probabilmente provocate dalle sollecitazioni provocate dalla vicina linea ferroviaria. Erano evidenti in varie stanze sia al piano terra che al primo piano fenomeni di condensa sulle pareti perimetrali con conseguente proliferazione di muffe.

PARTI COMUNI

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non risultano parti comuni annesse al bene pignorato.

Tuttavia durante il sopralluogo è stato possibile constatare che l'accesso al bene pignorato dalla via pubblica avviene da un'area scoperta adibita a corte ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina nel Foglio 20 dalla P.lla 311 la quale, al catasto terreni risulta di qualità "Ente Urbano" e al catasto fabbricati risulta censita come bene comune non censibile privo di intestazione. L'accesso a tutti gli immobili prospicienti la corte avviene attraverso la suddetta area. Si precisa che la mappa catastale all'impianto del nuovo catasto terreni (vedi All. 2) rappresentava già con la stessa numerazione sia la particella con il fabbricato oggetto di esecuzione, sia la particella con la corte comune da cui presumibilmente è sempre stato esercitato l'accesso, mancando qualunque possibile alternativa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non risultano vincoli e atti di questa natura connessi al bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto di esecuzione si sviluppa su due piani fuori terra ed è stato realizzato in muratura di laterizio intonacata (vedi All. 3). I solai sono in latero cemento intonacato come le gronde della copertura del tipo a capanna con manto in tegole di cotto del tipo coppi ed embrici. L'unità immobiliare ha accesso al piano terreno dal piccolo resede esclusivo posto in aderenza alla corte comune (p.lla 311), che proviene dalla via Antonio Gramsci. L'appartamento è composto al piano terreno da ingresso, tre locali di sgombero, un piccolo bagno realizzato in assenza di titolo, un piccolo locale ripostiglio sottoscala e vano scale a doppia rampa per l'accesso al piano superiore. Il bagno, ricavato all'interno di uno dei locali di sgombero, risulta privo di finestra e nella residua superficie del vano principale è attualmente allestita una cucina che andrà rimossa come meglio precisato al paragrafo "Regolarità Edilizia". Sempre al piano terra sono ricompresi nella stessa unità immobiliare due piccoli locali ripostiglio con accesso dal resede esterno esclusivo, un vuoto tecnico posto sotto il bagno del piano ammezzato e un locale tecnico anch'esso accessibile dal resede esclusivo esterno. Gli infissi di detti locali sono in parte in acciaio ed in parte in legno. La copertura del locale tecnico è realizzata in eternit come le canne fumarie poste in facciata e in copertura.

Al piano ammezzato è presente un bagno mentre al primo piano c'è una cucina (nella quale sono presenti il rivestimento e gli attacchi degli impianti ma non i mobili), soggiorno (attualmente utilizzato come camera), entrambi con accesso al terrazzo scoperto, e due camere. Nel soffitto al di sopra del pianerottolo del vano scala è presente una botola per l'accesso al sottotetto che non è stato possibile ispezionare durante il sopralluogo. Secondo quanto dichiarato dall'esecutata il piano del solaio del sottotetto non è calpestabile.

Gli infissi interni sono in legno tamburato o il legno massello, le finestre e gli infissi esterni sono in legno o pvc in parte con vetri camera e in parte con vetri singoli. Su alcune aperture sono presenti persiane in legno verniciato o inferriate. Il portoncino di ingresso è blindato. I pavimenti sono in parte in ceramica e in parte in gres porcellanato; nei servizi igienici e nella cucina sono presenti i rivestimenti in ceramica sulle pareti. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia ed è di recente realizzazione. E' presente un impianto di riscaldamento a termosifoni in alluminio ma al momento del sopralluogo la caldaia a metano risultava mancante. Per l'acqua calda sanitaria è installato un boiler elettrico nel ripostiglio esterno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risultava occupata dall'esecutata e dal suo nucleo familiare. Il sottoscritto ha effettuato l'interrogazione dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate dalla quale è emerso che non risultano contratti di locazione registrati a carico di questo bene (vedi All. 4).

PROVENIENZE VENTENNALI

La relazione notarile redatta dal Notaio Xxxxxx, aggiornata al 08/09/2025, descrive la provenienza ultra ventennale dei beni oggetto di esecuzione come segue:

- compravendita in forza di atto notarile pubblico ai rogiti del Notaio Xxxxxx del 13 maggio 2016, numero di repertorio 1721, numero raccolta 1442, a favore di XXXXXX nata a Pisa (PI) il 01 marzo 1969, codice fiscale XXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro xxxxxxxx, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, xxxxxxxx, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Pisa in data 03 giugno 2016 al n. 6385 di registro particolare (vedi All. 5);
- accettazione tacita dell'eredità, trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Pisa in data 03 giugno 2016 al n. 6387 di registro particolare, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Xxxxxx del 13 maggio 2016, numero di repertorio 1721, contro xxxxxx, deceduta addì 26 luglio 2010, codice fiscale xxxxxx, per la quota di 4/6 del diritto di proprietà, a favore di xxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 2/6 del diritto di proprietà, xxxxxxxx, per la quota di 2/6 del diritto di proprietà;
- dichiarazione di successione, apertasi in data 26 luglio 2010, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa in data 15 novembre 2010, al numero 1842 Vol. 9990, e trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Pisa in data 17 gennaio 2011 al n. 406 di registro particolare, contro l'eredità di xxxxxxxxxxxx, deceduta addì 26 luglio 2010, codice fiscale xxxxxxxxxxxx, per la quota di 2/3 del diritto di proprietà, devolutasi in favore di xxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 2/6 del diritto di proprietà, xxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 2/6 del diritto di proprietà;
- accettazione tacita dell'eredità, trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Pisa in data 03 giugno 2016 al n. 6386 di registro particolare, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Xxxxxx del 13 maggio 2016, numero di repertorio 1721, contro xxxxxxxx, deceduto addì 04 novembre 2004, per la quota di 2/6 del diritto di proprietà, a favore di xxxxxxxx, per la quota di 1/6 del diritto di proprietà, xxxxxxxx, per la quota di 1/6 del diritto di proprietà;
- dichiarazione di successione, apertasi in data 04 ottobre 2004, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa in data 05 ottobre 2005, al numero 90 Vol. 61, e trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Pisa in data 17 ottobre 2005 al n. 12913 di registro particolare, contro l'eredità di xxxxxxxx, deceduto addì 04 novembre 2004, codice fiscale xxxxxxxx, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, devolutasi in favore di xxxxxxxx, per la quota di 1/6 del diritto di proprietà, xxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/6 del diritto di proprietà, xxxxxxxx, per la quota di 1/6 del diritto di proprietà;
- compravendita in forza di atto notarile pubblico ai rogiti del Notaio Xxxxxx del 16 ottobre 1969, numero di

repertorio 2261, numero raccolta 1124, a favore xxxxxxxxx, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, xxxxxxxx, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, contro xxxxxxxxx, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, xxxxxxxx, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Pisa in data 20 ottobre 1969 al n. 7183 di registro particolare (vedi All. 5).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione del Notaio Xxxxxx, a carico del bene pignorato risultano le seguenti formalità pregiudizievoli fino alla data del 01/09/2025:

- verbale di pignoramento immobile, a favore di Xxxxxx, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro XXXXXX nata a Pisa (PI) il 01 marzo 1969, codice fiscale XXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Pisa in data 01 settembre 2025 al n. 12687 di registro particolare, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Pisa del 05 luglio 2025, numero di repertorio 3390;

- ipoteca conc. amministrativa/riscossione, a favore di Xxxxxx, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro XXXXXX nata a Pisa (PI) il 01 marzo 1969, codice fiscale XXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Pisa in data 02 marzo 2017 al n. 553 di registro particolare, a seguito di altro atto per xxxxxxxxx del 01 marzo 2017, numero di repertorio 797/8717, importo totale € 139.651,70, importo capitale € 69.825,85;

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Xxxxxx, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro XXXXXX nata a Pisa (PI) il 01 marzo 1969, codice fiscale XXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Pisa in data 03 giugno 2016 al n. 1660 di registro particolare, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Xxxxxx del 13 maggio 2016, numero di repertorio 1722/1452, importo totale € 218.000,00, importo capitale € 109.000,00 per la durata di 25 anni.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina il bene oggetto di valutazione ricade all'interno dell'UTOE n. 15 Navacchio in aree residenziali di completamento B1 (art. 25.1 NTA). L'edificio e l'area su cui insiste risultano ricompresi in fascia di rispetto della linea ferroviaria Pisa - Firenze.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Consultando la mappa catastale di impianto, risalente ai primi anni del novecento, l'edificio risultava già esistente.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'ufficio edilizia del Comune di Cascina è emerso che in data 27/04/1970 venne presentata pratica edilizia n. 134/70 per la costruzione di balcone e ricostruzione di ripostiglio per la quale in data 06/06/1970 fu rilasciato il Nulla Osta dal Comune di Cascina.

In data 04/03/2016 prot. n. 6451, pratica n. 59/2016, fu presentata presso il Comune di Cascina richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria per opere realizzate in difformità alla pratica del 1970, per la quale in data 14/04/2016 fu rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. PCS-12-2016.

L'immobile non risulta dotato di agibilità.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risultava corrispondente ai grafici allegati al permesso a costruire in sanatoria ad eccezione di una modifica realizzata in uno dei locali di sgombero al piano terreno, dove sono stati realizzati dei divisori in muratura per ricavare un servizio igienico privo di finestra ed un locale cucina. Inoltre è stata eseguita una lieve variazione prospettica con la modifica della larghezza dell'apertura sull'ingresso per l'installazione di un portoncino blindato al piano terreno, in sostituzione della più ampia porta preesistente. I solai tra il piano terra e il primo piano, fatta eccezione per il pianerottolo della scala, sono stati modificati avendo riscontrato altezze interne al piano terra diverse dai grafici del 2016. Tali opere sono state realizzate presumibilmente in data successiva al permesso di costruire in sanatoria e senza la presentazione di

alcun titolo abilitativo.

Per regolarizzare le opere eseguite senza titolo, sarà necessario presentare una scia in sanatoria ai sensi dell'art. 209 bis della L.R. 65/2014. La certezza in merito al consolidamento della sanatoria potrà tuttavia aversi solo presentando le necessarie pratiche presso il Comune e attendendo gli esiti dello specifico iter.

L'unica difformità che non può essere sanata per mancanza dei requisiti igienico sanitari, riguarda la realizzazione della cucina al piano terreno che dovrà essere oggetto di rimozione ripristinando la destinazione del locale di sgombero, accessorio dell'abitazione.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, l'edificio oggetto di esecuzione non risulta costituito in condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Xxxxxx, piano T-1
Appartamento per civile abitazione con annesso piccolo resede esclusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 530, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 189.483,00
Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, sulla base degli esiti della ricerca di atti di compravendita avvenuti negli ultimi due anni, aventi ad oggetto unità abitative ubicate nello stesso foglio catastale con destinazione e caratteristiche simili a quello oggetto di stima, viste le quotazioni immobiliari OMI riferite al primo semestre 2025, si valuta il bene in ragione di €/mq 1.050,00, pertanto:
 $\text{mq } 180,46 \times \text{€/mq } 1.050,00 = \text{€ } 189.483,00$
Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si reputa di applicare un deprezzamento del 10%:
 $\text{€ } 189.483,00 \times 0,90 = \text{€ } 170.534,70$
Per la regolarizzazione urbanistica del bene mediante la realizzazione delle opere di ripristino per l'eliminazione del locale cucina al piano terra, per la SCIA in sanatoria riferita alle difformità descritte e per la presentazione della planimetria catastale aggiornata, si stima che sia necessaria una spesa complessiva di circa € 4.000,00 che si detraggono al valore di stima, pertanto:
 $\text{€ } 170.534,70 - \text{€ } 4.000,00 = \text{€ } 166.534,70$
Per la presenza di elementi in eternit da incapsulare si detrae l'importo di € 500,00, pertanto:
 $\text{€ } 166.534,70 - \text{€ } 500,00 = \text{€ } 166.034,70$
Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di: € 166.034,70 che si arrotondano ad € 166.000,00 (Euro centosessantaseimila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cascina (PI) - Xxxxxx, piano T-1	180,46 mq	1.050,00 €/mq	€ 189.483,00	100,00%	€ 189.483,00
				Valore di stima:	€ 189.483,00

Valore di stima: € 189.483,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per assenza di garanzia	18.948,30	€
Rimessa in pristino, SCIA in sanatoria e aggiornamento planimetria catastale	4.000,00	€
Stima costi per incapsulamento eternit	500,00	€
Arrotondamento	34,70	€

Valore finale di stima: € 166.000,00

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 26/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Xxxxxx

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie catastali ed estratti di mappa attuale e di impianto
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Risposta Agenzia delle Entrate Anagrafe Tributaria
- ✓ N° 5 Altri allegati - Contratti di provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 7 Altri allegati - Lettera e ricevute di trasmissione della perizia alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Xxxxxx, piano T-1
Appartamento per civile abitazione con annesso piccolo resede esclusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 530, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina il bene oggetto di valutazione ricade all'interno dell'UTOE n. 15 Navacchio in aree residenziali di completamento B1 (art. 25.1 NTA). L'edificio e l'area su cui insiste risultano ricompresi in fascia di rispetto della linea ferroviaria Pisa - Firenze.

Prezzo base d'asta: € 166.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 166.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Xxxxxx, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 530, Categoria A2	Superficie	180,46 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in mediocre stato di conservazione (vedi All. 3). Le facciate esterne presentavano diffusi segni di deterioramento degli intonaci e in alcuni punti la tinteggiatura esterna risultava molto usurata e contaminata da vegetazione. Alcune parti di intonaco risultavano distaccate dalle pareti esterne e l'intradosso del balcone aveva diffuse porzioni di intonaco distaccate. Internamente al piano terra vi erano varie manifestazioni di deterioramento dell'intonaco a causa di umidità di risalita. Al piano primo erano presenti alcune lesioni visibili sugli intonaci probabilmente provocate dalle sollecitazioni provocate dalla vicina linea ferroviaria. Erano evidenti in varie stanze sia al piano terra che al primo piano fenomeni di condensa sulle pareti perimetrali con conseguente proliferazione di muffe.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione con annesso piccolo resede esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		