

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pagni Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 140/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	4
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 140/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 113.000,00	13

All'udienza del 14/10/2025, il sottoscritto Geom. Pagni Marco, con studio in Via Provinciale Francesca, 282 - 56020 - Santa Maria a Monte (PI), email marco@studiotecnicopagni.it, PEC marco.pagni@geopec.it, Tel. Ufficio +39 331.4433325, 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** - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - VIA ARMANDO DIAZ n. 416

DESCRIZIONE

L'unità oggetto di procedura consiste in porzione di maggior edificio a destinazione mista (artigianale, negozi e uffici) elevato parte ad un piano, parte su due e parte su tre piani fuori terra (il più basso su un lato seminterrato); si ha accesso all'unità da pubblica via e spazi esterni comuni ad altre unità.

L'unità immobiliare è composta da ampio locale principale urbanisticamente destinato a mostra entro il quale sono stati ritagliati con pareti in cartongesso due piccoli locali destinati ad uffici, oltre antibagno che articola ai due w.c., piccolo ufficio, oltre una terrazza ed un resede esclusivo antistante l'ingresso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - VIA ARMANDO DIAZ n. 416

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

È stata reperita tutta la documentazione necessaria: estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico (allegati), oltre alla planimetria ed alla visura catastale.

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)

Il sig. #Poggianti Ilio# (esecutato) risulta deceduto, come già comunicato dal sottoscritto, in data 02/09/2025.

CONFINI

Nell'insieme il bene risulta confinare con il sub. 6 stessa particella (bene in terza proprietà), con il sub. 4 stessa particella (bene in terza proprietà), sotto con il sub. 2 stessa particella (bene in terza proprietà), con il sub. 5 stessa particella (bene in terza proprietà), con Via A. Diaz.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Mostra	205,00 mq	220,00 mq	1	220,00 mq	3,00 m	T (rialzato)
Terrazza	110,00 mq	110,00 mq	0,25	27,50 mq	0,00 m	T (rialzato)
Resede	118,00 mq	118,00 mq	0,10	11,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				259,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				259,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	46	3		C3	1	220	228 mq	795,34 €	1	si al sub 12

PRECISAZIONI

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'intero lotto nonché la verifica dei confini e le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati antistanti;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006,

L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
-verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
-verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
-verifiche se le coperture risultano dotate di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se queste siano o meno conformi alle normative vigenti e certificabile, delle quali pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

Importante:

Considerata la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le evenienze e peculiarità esposte nell'elaborato peritale. Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Miniato per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, monetizzazioni per mancato reperimento degli standard, etc.

Note:

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Eventuali costi di regolarizzazione in base al tipo di abuso (due diligence urbanistico - edilizia), quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015):

Per l'eventuale regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate non emerse in questa fase per una eventuale carenza documentale da parte dell'uff. tecnico comunale sono considerati con attribuzione di un deprezzamento del valore stimato finale per il rischio assunto per mancata garanzia.

PATTI

L'unità è ricompresa in maggior fabbricato comune con altre unità in terza proprietà, le parti comuni sono tutte quelle previste per legge e consuetudine dallo stato dei luoghi, in particolare aree esterne comuni, strutture, scarichi reflui.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale del complesso è necessitante di opere di manutenzione straordinaria, così come lo stato conservativo dell'unità stessa che presenta zone ammalorate sia interne che esterne (vedasi dettaglio all. foto), lo stato manutentivo della terrazza risulta scadente con necessità d'intervento manutentivo.

Si segnala che lo scrivente è stato contattato tel.te (su indicazioni del figlio dell'esecutato) da soggetto terzo presentatosi come titolare dell'unità sottostante al bene in trattazione per info circa la procedura (info non fornite dallo scrivente) in quanto comunicava la presenza di infiltrazioni dalla terrazza a corredo del fondo oggetto d'odierna procedura.

PARTI COMUNI

L'unità è ricompresa in maggior fabbricato comune a più unità immobiliari urbane, le parti comuni sono tutte quelle previste per legge e in particolare aree esterne comuni, strutture, scarichi reflui.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla scorta della disamina della documentazione agli atti e quella reperita non è emersa esistenza di Servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: cls armato

Esposizione: nord-sud

Altezza interna utile: 3,00 m

Str. verticali: cls armato

Solai: miste

Copertura: non rilevabile

Manto di copertura: non rilevabile

Pareti esterne ed interne: esterne in faccia vista; interne intonaco civile tinteggiato

Pavimentazione interna: ceramiche commerciali

Infissi esterni ed interni: metallo e vetro singolo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, impianto idro-sanitario

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo condotto il locale risultava libero; sulla scorta di interrogazione all'AdE competente non emergono contratti di locazione attivi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/1987 al 20/04/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andolfi Francesco	08/10/1987	27292	5620
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	02/11/1987	12329	7279
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 26/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Livorno il 28/12/2017
 Reg. gen. 20333 - Reg. part. 3666
 Quota: 1/1
 Importo: € 210.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 150.000,00
 Rogante: Denaro Maria Antonietta
 Data: 27/12/2017
 N° repertorio: 35564
 N° raccolta: 7444

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Livorno il 17/09/2025
 Reg. gen. 16136 - Reg. part. 11383
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo gli strumenti urbanistici comunale vigenti l'area su cui sorge l'immobile che ricomprende l'unità oggetto di procedura ricade all'interno di "Aree produttive di consolidamento".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

La costruzione NON è antecedente al 01/09/1967.

Da indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di San Miniato è emerso che il maggior complesso che ricomprende l'unità in oggetto è stato edificato in forza di C.E. 710/1983 del 24/10/1983 e relative C.E. per variante

C.E. n° 677 del 06/09/1984, C.E. n° 392 del 13/09/1984, C.E. n° 564 del 23/11/1985, con Autorizzazione d'Uso del 21/12/1985.

Lo stato dei luoghi non corrispondere alla rappresentazione dei grafici allegati all'ultimo titolo (allegato rilievo di sopralluogo).

Risulterà necessario avanzare presso il Comune di San Miniato una richiesta di sanatoria ai sensi della L.R. 65/2014 s.m.i. al fine di ottenere titolo a sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate (opere interne di diversa distribuzione) o in alternativa provvedere alla messa in pristino anche parziale.

Si rileva che il progetto originario e le varianti intercorse si riferiscono ad un complesso "laboratori uffici e negozi"; sugli elaborati grafici allegati ai vari titoli edilizi e con particolare riguardo all'ultima variante intercorsa (C.E. 564/85) il locale principale dell'unità in trattazione viene identificato come "Mostra", parallelamente si rileva che l'identificazione catastale subito attribuita a seguito della autorizzazione d'uso è "laboratorio".

Note La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata. Per l'eventuale regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate non emerse in questa fase per una eventuale carenza documentale da parte dell'uff. tecnico comunale sono considerati con attribuzione di un deprezzamento del valore stimato finale per il rischio assunto per mancata garanzia. Importante Considerata la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Miniato per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi

- 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

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali ma si rileva che l'unità è ricompresa in maggior fabbricato e che condivide parti strutturali con le altre unità del complesso; si rileva inoltre che la terrazza lato ovest (in pessimo stato conservativo) è di fatto copertura dell'unità sottostante (unità in terza proprietà).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di unico bene - lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - VIA ARMANDO DIAZ n. 416
L'unità oggetto di procedura consiste in porzione di maggior edificio a destinazione mista (artigianale, negozi e uffici) elevato parte ad un piano, parte su due e parte su tre piani fuori terra (il più basso su un lato seminterrato); si ha accesso all'unità da pubblica via e spazi esterni comuni ad altre unità. L'unità immobiliare è composta da ampio locale principale urbanisticamente destinato a mostra entro il quale sono state ritagliati con paretine in cartongesso due piccoli locali destinati ad uffici, oltre antibagno che articola ai due w.c., piccolo ufficio, oltre una terrazza ed un resede esclusivo antistante l'ingresso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 46, Sub. 3, Categoria C3, Graffato si al sub 12
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 155.000,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a

determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio San Miniato (PI) - VIA ARMANDO DIAZ n. 416	259,30 mq	600,00 €/mq	€ 155.580,00	100,00%	€ 155.000,00
Valore di stima:					€ 155.000,00

Valore di stima: € 155.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	7,00	%

Valore finale di stima: € 113.000,00

Nel segmento di mercato ove il bene ricade non vi sono negoziazioni per beni simili che consentano una valutazione comparativa; la valutazione effettuata è del tipo analitico per capitalizzazione dei redditi con relativi abbattimenti per lo stato manutentivo, regolarità edilizia e rischio assunto.

Il valore indicato quale prezzo a base d'asta, in considerazione della particolare modalità di alienazione dell'immobile, tiene conto inoltre degli aspetti relativi alle garanzie circa la regolarità edilizio-urbanistica e catastale, avendo depurato il valore staggito degli eventuali costi per regolarizzazioni ed aggiornamenti edilizio/urbanistici e catastali che da un maggior approfondimento dovessero emergere.

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.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico per la E.I. 140-2025
- ✓ N° 1 Altri allegati - certif di morte Poggianti Ilio
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Provenienza
- ✓ Altri allegati - VERBALE-RILIEVO
- ✓ N° 1 Altri allegati - Riscontro esistenza locazioni
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria aggiornata
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Altri allegati - elenco subalterni
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione edilizia

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - VIA ARMANDO DIAZ n. 416

L'unità oggetto di procedura consiste in porzione di maggior edificio a destinazione mista (artigianale, negozi e uffici) elevato parte ad un piano, parte su due e parte su tre piani fuori terra (il più basso su un lato seminterrato); si ha accesso all'unità da pubblica via e spazi esterni comuni ad altre unità. L'unità immobiliare è composta da ampio locale principale urbanisticamente destinato a mostra entro il quale sono state ritagliati con pareti in cartongesso due piccoli locali destinati ad uffici, oltre antibagno che articola ai due w.c., piccolo ufficio, oltre una terrazza ed un resede esclusivo antistante l'ingresso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 46, Sub. 3, Categoria C3, Graffato si al sub 12

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

Destinazione urbanistica: Secondo gli strumenti urbanistici comunale vigenti l'area su cui sorge l'immobile che ricomprende l'unità oggetto di procedura ricade all'interno di "Aree produttive di consolidamento".

Prezzo base d'asta: € 113.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 140/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.000,00**

Bene N° 1 - Laboratorio			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - VIA ARMANDO DIAZ n. 416		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 46, Sub. 3, Categoria C3, Graffato sì al sub 12	Superficie	259,30 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo generale del complesso è necessitante di opere di manutenzione straordinaria, così come lo stato conservativo dell'unità stessa che presenta zone ammalorate sia interne che esterne (vedasi dettaglio all. foto), lo stato manutentivo della terrazza risulta scadente con necessità d'intervento manutentivo. Si segnala che lo scrivente è stato contattato tel.te (su indicazioni del figlio dell'esecutato) da soggetto terzo presentatosi come titolare dell'unità sottostante al bene in trattazione per info circa la procedura (info non fornite dallo scrivente) in quanto comunicava la presenza di infiltrazioni dalla terrazza a corredo del fondo oggetto d'odierna procedura.		
Descrizione:	L'unità oggetto di procedura consiste in porzione di maggior edificio a destinazione mista (artigianale, negozi e uffici) elevato parte ad un piano, parte su due e parte su tre piani fuori terra (il più basso su un lato seminterrato); si ha accesso all'unità da pubblica via e spazi esterni comuni ad altre unità. L'unità immobiliare è composta da ampio locale principale urbanisticamente destinato a mostra entro il quale sono state ritagliati con paretine in cartongesso due piccoli locali destinati ad uffici, oltre antibagno che articola ai due w.c., piccolo ufficio, oltre una terrazza ed un resede esclusivo antistante l'ingresso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		