

TRIBUNALE DI VERBANIA

Perizia del C.T.U. Arch. Buzio Tiziano, nella procedura 14/2024

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto 3	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli ed oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	13
Lotto 3	13
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto 3	15
Schema riassuntivo Procedura 14/2024	16
Lotto 3 Prezzo base d'asta: € 15.300,00	16

INCARICO

In data 11/11/2024, il sottoscritto Arch. Buzio Tiziano, con studio in Via Caduti per la Libertà, 16 - 28887 - Omegna (VB), email tiziano@studiotecnicobuzio.it ;info@studiotecnicobuzio.it, PEC buzio.tiziano@archiworldpec.it, Tel. 3335703377, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Verbania (VB) - VIA ALPI GIULIE n. 20, piano T e 1° (Coord. Geografiche: 45°56'20"N 8°33'51"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Alpi Giulie, n. 20, piano Primo (Coord. Geografiche: 45°56'20"N 8°33'51"E)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Novara n. 6, edificio 1
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Vidigulfo (PV) - Frazione Pontelungo n. 25, edificio 1

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Vidigulfo (PV) - Frazione Pontelungo n. 25, edificio 1

DESCRIZIONE

Deposito situato in contesto condominiale.

La palazzina residenziale, si trova all'interno di una zona residenziale periferica situata in località Pontelungo, ad un paio di km ad ovest del centro del Comune di Vidigulfo.

L'unità di interesse della presente stima è costituita da un locale unico, situato al piano terra, di una palazzina residenziale, libero su tre lati, affiancato da altri locali simili, adibiti ad autorimesse pertinenziali alla residenza.

Il locale è accatastato in categoria C/2 come deposito, ha una superficie lorda di 38 mq e netta di 31 mq per una altezza utile netta interna di 2,40 m. L'unità è dotata di accesso carraio con porta basculante in alluminio, e di porta pedonale recentemente sostituita, e due finestre ad ante in pvc. Il locale è stato fatto oggetto di recenti interventi alle finiture ed è dotato di pavimento in piastrelle ceramiche e pareti intonacate al civile. L'impianto elettrico è stato recentemente rifatto, con dotazione di scatole ad incasso per interruttori e quadri, tubi passacavi sottotraccia, ma non sono presenti frutti, interruttori, e non sono stati effettuati gli infilaggi dei cavi elettrici.

Il locale non è dotato di impianto idrico né di riscaldamento.

Fanno parte della proprietà le parti comuni: giardino e cortile esterno completamente recintati con cancelli pedonali e carrai di ingresso, scale comuni.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Impianto elettrico incompleto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione catastale, risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina partendo da nord in senso orario col mappale 9 (con cui tange in un punto), mappale 48, mappale 285, mappale 27, mappale 316

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino	31,00 mq	38,00 mq	1	34,00 mq	2,40 m	t
Totale superficie convenzionale:				34,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1994 al 10/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 13, Part. 30, Sub. 22 Categoria C2 Cl.U, Cons. 31 Rendita € 30,42 Piano T
Dal 10/03/1999 al 10/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 1, Part. 247, Sub. 22 Categoria C2 Cl.U, Cons. 31 Rendita € 30,42 Piano T
Dal 10/05/2006 al 17/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 1, Part. 247, Sub. 22 Categoria C2 Cl.U, Cons. 31 Superficie catastale 38 mq Rendita € 30,42 Piano T
Dal 17/03/2008 al 14/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 1, Part. 247, Sub. 22 Categoria C2

		Cl.U, Cons. 31 Rendita € 30,42
Dal 14/10/2019 al 30/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 1, Part. 247, Sub. 22 Categoria C2 Cl.U, Cons. 31 Rendita € 30,42 Piano T

Corrispondenza verificata

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	1	247	22		C2	U	31	38 mq	30,42 €	t	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il fabbricato non risulta allineato alla mappa terreni wegis, riporta ancora il foglio 1 di mappa urbana ora dismesso e divenuto Foglio 13. è un allineamento non indispensabile per le stipule.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati tutti i documenti forni dal Comune di Vidigulfo, inerenti l'acquisto del terreno da parte della Ditta edificatrice e le pratiche edilizie dello stabile comprensive delle variazioni, dichiarazioni di conformità degli impianti e agibilità delle unità immobiliari realizzate. Si attesta la regolarità di quanto depositato e autorizzato.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere e durante il sopralluogo, avvenuto in data 19 settembre 2025, non si sono verificate occupazioni.

STATO CONSERVATIVO

Il locale è stato fatto oggetto di interventi di ristrutturazione interna di recente : pavimentazione, intonaci, sostituzione porta pedonale, impianto elettrico sottotraccia. Quest'ultimo non è stato terminato essendo mancanti i cavi elettrici, frutto e quadri interni. Il locale sia internamente che esternamente non presenta segni sia di infiltrazioni esterna che di risalita capillare.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto, fa parte di un condominio che presenta parti comuni per cui l'unità ha diritto d'uso: il cortile, il giardino completamente recintati con i cancelli di ingresso pedonali e carrai esterni al fabbricato e i vani scala interni che permettono la salita ai piani superiori.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : in c.a. a plinti e setti continui.

Esposizione: l'unità è libera su tre lati: Nord, ovest e Sud.

Altezza interna utile: 2,40 m.

Str. verticali: pilastri e setti continui in c.a.

Solai: in laterocemento con armature a nervature parallele.

Copertura e manto di copertura : a falde inclinate con manto impermeabile in tegole di laterizio piane su struttura in laterocemento inclinata.

Pareti esterne ed interne: murature in c.a. e in laterizio intonacate al civile.

Pavimentazione interna: in piastrelle ceramiche.

Infissi esterni ed interni: finestre in PVC di colore verde, porta pedonale di ingresso in laminato tipo antifumo, serranda basculante carraia in alluminio.

Scale: in c.a. rivestite in sasso.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non presente impianto idraulico e di riscaldamento trattandosi di locale deposito. Impianto elettrico di recente rifacimento ma incompleto : privo di cavi elettrici, frutti, interruttori, quadri ecc.

Terreno a giradino e cortile con aree di manovra comuni condominiali.

Posto auto : sono presenti ampi spazi esterni.

Dotazioni condominiali : nicchie di allacciamento impianti, cancello pedonale e carraio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Non risultano contratti di affitto a terzi e durante il sopralluogo non sono state riscontrate occupazioni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1994 al 17/03/2008	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TODISCO SERGIO	16/06/1993	104790	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MILANO	02/07/1993	15787	2V
Dal 17/03/2008 al 14/10/2019	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SIRONI ENRICO MARIA	17/03/2008	3267	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/10/2019 al 06/05/2024	**** Omissis ****	TRASFERIMENTO DI DIRTTI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MINCI MARIA CRISTINA	14/10/2019	27524	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/05/2024 al 30/09/2025	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ORRU' GIANCARLO	06/05/2024	217971	

	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si segnalano passaggi intermedi da esaminare, non inseriti: atto per il trasferimento della sede legale del Notaio Sergio Todisco di Milano del 15/01/1997 rep. 130646/21360, reg a Milano il 23/01/1997 al n. 362

I passaggi riportati sopra non risultano in Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano 2 competente, in quanto si tratta di passaggi societari non soggetti ad obbligo di trascrizione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pavia Milano 2 aggiornate al 15/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano delle Regole comprende coerentemente la palazzina residenziale con l'unità di nostro interesse tra quelle residenziali. Nell'intorno vi sono altre aree residenziali ed un'area polifunzionale. In allegato gli estratti urbanistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Vidigulfo il 24 giugno 1993 n. 6/92 e varianti del 24 marzo 1994 e 14 febbraio 1995, senza numeri di protocollo.

Dal confronto tra la documentazione edilizia, con cui è stato realizzato l'immobile, e quanto effettivamente constatato durante il sopralluogo, il sottoscritto riscontra l'assenza nelle tavole architettoniche e in quella

catastale del pilastro presente nel locale. Il sottoscritto valuta che molto probabilmente si tratta di un mero errore di rappresentazione del progettista architettonico e di chi ha accatastato, riscontrando la presenza del pilastro ai piani superiori in asse con quello al piano terra non rappresentato. Inoltre tra la documentazione edilizia si rintraccia la presenza del certificato di collaudo strutturale, e la dichiarazione di conformità al progetto depositato presso il Genio Civile. Si riscontra inoltre la presenza della dichiarazioni di conformità, della fine lavori della richiesta di agibilità corredata delle dichiarazioni di conformità. L'unità di nostro interesse ne risulta sprovvista essendo priva di impianto idraulico e di riscaldamento. Quello elettrico interno, rifatto recentemente è incompleto (non sono posati i cavi elettrici, i frutti, gli interruttori e i quadri, e quindi privo di dichiarazione di conformità. Per la regolarizzazione basterà completare l'impianto da artigiano abilitato e fare redigere apposita dichiarazione una volta terminati i lavori.

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.

Si tratta di unità destinata a magazzino priva di impianto di riscaldamento ed idraulico per cui non necessita di tali dichiarazioni di conformità. Invece, come già evidenziato nelle precedenti descrizioni, per quanto riguarda l'impianto elettrico che è presente, questo è stato fatto oggetto di intervento di rifacimento, insieme al pavimento ed agli intonaci. L'intervento che si è fermato alla posa delle tubazioni porta cavi, scatole per comandi, prese e quadri sottotraccia. Non è stato fatto l'infilaggio dei cavi elettrici, mancano i frutti, quadri ecc. La dichiarazione potrà essere fatta solo dopo aver completato i lavori da parte di artigiano abilitato.

A livello condominiale si riscontra la presenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 450,00

Il subalterno 22 fa parte del "Condominio dei Giovani", regolarmente costituito. Amministratore è il signor Antonio Del Giudice, con la società AMACONDOMINIO, Amministrazione e gestione patrimoni immobiliari, contattabile al info@amacondominio.it.

Interpellato in data 6 ottobre 2025 ha evidenziato, oltre ad una spesa condominiale media di 450,00 €/anno , una spesa di per l'anno in corso di 427,39 €, mentre per quanto riguarda le spese straordinarie relative al 2004, 2005, e deliberate per il 2006, ha risposto di non disporre del dato (probabilmente perché subentrato da poco ad altro Amministratore non rintracciabile). Allo stesso Amministratore non risultano altri vincoli od oneri o altra informazione degna di nota.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si sono divisi i beni in tre lotti, seguendo la dislocazione geografica :

Lotto 1 : Beni in Comune di Verbania all'interno del quale si è riscontrata l'opportunità di formare un lotto unico. Infatti, ai fini della valorizzazione dei beni non si ritiene utile scindere l'alloggio del custode dal resto dei magazzini ed uffici.

Lotto 2 : Magazzino in comune di Borgo Vercelli.

Lotto 3 : Magazzino in comune di Vidigulfo.

Le vendite sono soggette ad I.V.A.

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, valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate di cui si allegano risultati delle ispezioni per le diverse destinazioni d'uso, 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 delle stime.

LOTTO 3

- Bene N° 4** - Deposito ubicato a Vidigulfo (PV) - Frazione Pontelungo n. 25, edificio 1
Deposito situato in contesto condominiale. La palazzina residenziale, si trova all'interno di una zona residenziale periferica situata in località Pontelungo, ad un paio di km ad ovest del centro del Comune di Vidigulfo. L'unità di interesse della presente stima è costituita da un locale unico, situato al piano terra, di una palazzina residenziale, libero su tre lati, affiancato da altri locali simili, adibiti ad autorimesse pertinenziali alla residenza. Il locale è accatastato in categoria C/2 come deposito, ha una superficie lorda di 38 mq e netta di 31 mq per una altezza utile netta interna di 2,40 m. L'unità è dotata di accesso carraio con porta basculante in alluminio, e di porta pedonale recentemente sostituita, e due finestre ad ante in pvc. Il locale è stato fatto oggetto di recenti interventi alle finiture ed è dotato di pavimento in piastrelle ceramiche e pareti intonacate al civile. L'impianto elettrico è stato recentemente rifatto, con dotazione di scatole ad incasso per interruttori e quadri, tubi passacavi sottotraccia, ma non sono presenti frutti, interruttori, e non sono stati effettuati gli infilaggi dei cavi elettrici. Il locale non è dotato di impianto idrico né di riscaldamento. Fanno parte della proprietà le parti comuni: giardino e cortile esterno completamente recintati con cancelli pedonali e carrai di ingresso, scale comuni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 247, Sub. 22, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Deposito Vidigulfo (PV) -	34,00 mq	450,00 €/mq	€ 15.300,00	100,00%	€ 15.300,00

Frazione Pontelungo n. 25, edificio 1				
Valore di stima:				€ 15.300,00

Valore finale di stima: € 15.300,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di particolarità o riserva da segnalare

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Omegna, li 14/11/2025

Il C.T.U.
Arch. Buzio Tiziano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 25 Ortofoto - lotto 3 bene 4 Aerofotografie di inquadramento della zona (Aggiornamento al 05/11/2025)
- ✓ N° 26 Altri allegati - Lotto 3 bene 4 Documentazione fotografica (Aggiornamento al 05/11/2025)
- ✓ N° 27 Altri allegati - Lotto 3 bene 4 Estratti urbanistici (Aggiornamento al 05/11/2025)
- ✓ N° 28 Planimetrie catastali - Lotto 3 bene 4 Estratti catastali (Aggiornamento al 05/11/2025)
- ✓ N° 29 Visure e schede catastali - Lotto 3 bene 4 Visura Storica (Aggiornamento al 30/09/2025)
- ✓ N° 30 Atto di provenienza - Lotto 3 bene 4 TITOLO del 2024 (Aggiornamento al 07/11/2025)
- ✓ N° 31 Concessione edilizia - Lotto 3 bene 4 Ultimo atto edilizio dichiar conformità richiesta abitabilità (Aggiornamento al 10/11/2025)
- ✓ N° 32 Altri allegati - Lotto 3 bene 4 Certificato di collaudo strutturale (Aggiornamento al 07/11/2025)

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Vidigulfo (PV) - Frazione Pontelungo n. 25, edificio 1
Deposito situato in contesto condominiale. La palazzina residenziale, si trova all'interno di una zona residenziale periferica situata in località Pontelungo, ad un paio di km ad ovest del centro del Comune di Vidigulfo. L'unità di interesse della presente stima è costituita da un locale unico, situato al piano terra, di una palazzina residenziale, libero su tre lati, affiancato da altri locali simili, adibiti ad autorimesse pertinenziali alla residenza. Il locale è accatastato in categoria C/2 come deposito, ha una superficie lorda di 38 mq e netta di 31 mq per una altezza utile netta interna di 2,40 m. L'unità è dotata di accesso carraio con porta basculante in alluminio, e di porta pedonale recentemente sostituita, e due finestre ad ante in pvc. Il locale è stato fatto oggetto di recenti interventi alle finiture ed è dotato di pavimento in piastrelle ceramiche e pareti intonacate al civile. L'impianto elettrico è stato recentemente rifatto, con dotazione di scatole ad incasso per interruttori e quadri, tubi passacavi sottotraccia, ma non sono presenti frutti, interruttori, e non sono stati effettuati gli infilaggi dei cavi elettrici. Il locale non è dotato di impianto idrico né di riscaldamento. Fanno parte della proprietà le parti comuni: giardino e cortile esterno completamente recintati con cancelli pedonali e carrai di ingresso, scale comuni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 247, Sub. 22, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano delle Regole comprende coerentemente la palazzina residenziale con l'unità di nostro interesse tra quelle residenziali. Nell'intorno vi sono altre aree residenziali ed un'area polifunzionale In allegato gli estratti urbanistici.
- **Prezzo base d'asta: € 15.300,00**

LOTTO 3 PREZZO BASE D'ASTA: € 15.300,00

Bene N° 4 - Deposito			
Ubicazione:	Vidigulfo (PV) - Frazione Pontelungo n. 25, edificio 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 247, Sub. 22, Categoria C2	Superficie	34,00 mq
Stato conservativo:	Il locale è stato fatto oggetto di interventi di ristrutturazione interna di recente : pavimentazione, intonaci, sostituzione porta pedonale, impianto elettrico sottotraccia. Quest'ultimo non è stato terminato essendo mancanti i cavi elettrici, frutto e quadri interni. Il locale sia internamente che esternamente non presenta segni sia di infiltrazioni esterna che di risalita capillare.		
Descrizione:	Deposito situato in contesto condominiale. La palazzina residenziale, si trova all'interno di una zona residenziale periferica situata in località Pontelungo, ad un paio di km ad ovest del centro del Comune di Vidigulfo. L'unità di interesse della presente stima è costituita da un locale unico, situato al piano terra, di una palazzina residenziale, libero su tre lati, affiancato da altri locali simili, adibiti ad autorimesse pertinenziali alla residenza. Il locale è accatastato in categoria C/2 come deposito, ha una superficie lorda di 38 mq e netta di 31 mq per una altezza utile netta interna di 2,40 m. L'unità è dotata di accesso carraio con porta basculante in alluminio, e di porta pedonale recentemente sostituita, e due finestre ad ante in pvc. Il locale è stato fatto oggetto di recenti interventi alle finiture ed è dotato di pavimento in piastrelle ceramiche e pareti intonacate al civile. L'impianto elettrico è stato recentemente rifatto, con dotazione di scatole ad incasso per interruttori e quadri, tubi passacavi sottotraccia, ma non sono presenti frutti, interruttori, e non sono stati effettuati gli infilaggi dei cavi elettrici. Il locale non è dotato di impianto idrico né di riscaldamento. Fanno parte della proprietà le parti comuni: giardino e cortile esterno completamente recintati con cancelli pedonali e carrai di ingresso, scale comuni.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		