



**TRIBUNALE ORDINARIO**  
**TORINO**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**



**925/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

GIUDICE:



**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 13/05/2024

creata con Tribù Office 6



**Immobile commerciale in Torino, Lungo PO Antonelli n.181 angolo corso Belgio**



tecnico incaricato CTU: .....

Pagina 1 di 19



**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** Locale Commerciale in **TORINO Lungo Po Antonelli 181**, della superficie catastale di 99 mq. (consistenza catastale mq.92) per la quota di:

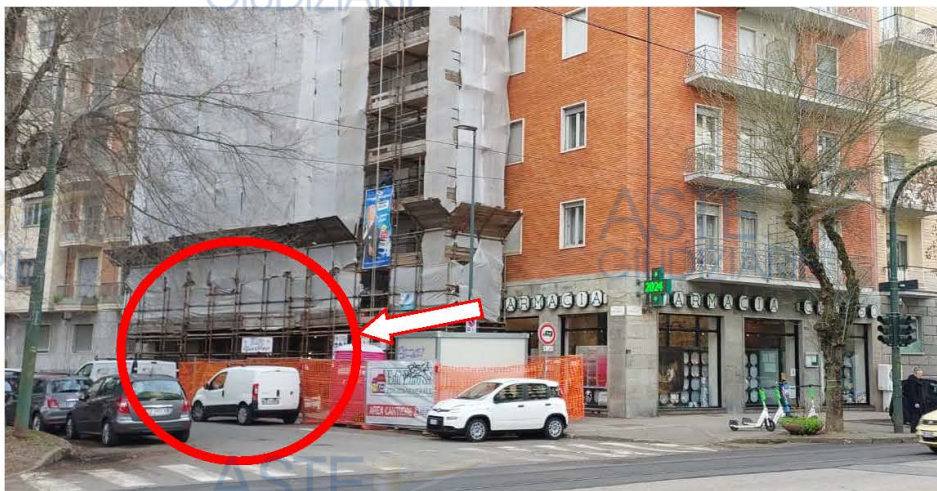
- 1/3 Piena proprietà (Soggetto Esecutato N.1)
- 1/3 Piena proprietà (Soggetto Esecutato N.2)
- 1/3 Piena proprietà (Soggetto Esecutato N.3)

Trattasi d'unità collocata nel complesso condominiale denominato "LUNGO PO ANTONELLI 1281-183 ANGOLO CORSO BELGIO", impianto urbano residenziale costituito da edificio a otto piani fuori terra, contraddistinto da due scale con negozi, abitazioni o uffici e piano sotterraneo ad uso cantine.

L'unità è connotata in:

- 1) locale commerciale al piano Terreno (1°f.t.) composto da due ambienti per accoglienza clienti con ampie vetrine, retro con wc uso interno, locale magazzino deposito con accesso dal cortile e wc con antibagno ad uso clienti. – Contraddistinto in Condominio con la sigla A/0
- 1.1) al piano interrato (S1), ampio locale cantina ad unico ambiente. – Contraddistinto in Condominio con il n.4.

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria e alla documentazione fotografica allegata.

**Identificazione catastale:**

**1** Foglio **1255** Particella **71** Sub. **16** (catasto fabbricati), Zona Censuaria 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza mq.92, Superficie Catastale mq.99, Rendita Euro 1.734,26, indirizzo catastale: Lungo Po Antonelli 181, Piano T – S1, intestato a.....:

L'immobile in precedenza veniva identificato al fg.45, part.702, sub.16, Zona Censuaria 2 – derivante da variazione del 19/03/2003, pratica 224109 in atti dal 19/03/2003 – Rettifica d'ufficio n.8316.1/2003.

**Coerenze negozio:** Lungo Po Antonelli, androne carraio, cortile comune, vano scala A, vano ascensore, ancora cortile comune e negozio B/0;

**Coerenze cantina:** corridoio, locale ascensore, altro corridoio, cantina 16, sottosuolo lungo Po Antonelli e cantina 5;

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale unità immobiliare (con arrotondamenti) **95,00 m<sup>2</sup>**

- Valore di Mercato immobile derivante da Analisi Valutativa: **€.104.000,00**

**con arrotondamenti**

- Valore vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto nel quale veniva rinvenuto **€. 95.00,00**

**Data di Valutazione:** **12 Maggio 2024**

**Identificazione dell'immobile commerciale**

tecnico incaricato CTU: .....

Pagina 3 di 19

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Da verifiche sviluppate sul posto, con la partecipazione del custode IVG Torino, l'immobile risulta occupato da:

- .....

Ai fini dell'occupazione, l'immobile oggetto di valutazione è occupato da ..... che svolge attività di somministrazione bar

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Quanto ai vincoli di carattere storico-artistico e paesaggistico**, dagli accertamenti esperiti, l'immobile ricade all'interno del vincolo ambientale di cui al TESTO UNICO D.lgs. 42/2004.

**Quanto ai gravami quali censo, livello o usi civici**, va segnalato che in relazione alla natura specifica di tali pesi ed all'originaria istituzione, considerando che l'unità risulta inserita in un'area cittadina urbanizzata, gli stessi per natura, stato e provenienza, non trovano riferimento al caso in specie;

**Quanto ai procedimenti giudiziari**, dalla certificazione notarile risultano:

**1. TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO - ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/12/2000**, trascritto in Conservatoria RR.II di Torino 1 il 01/01/2001, Registro particolare 238, Registro generale 373, a favore di ..... (SOGGETTO A FAVORE), contro ....., gravante sull'immobile in Torino, Lungo Po Antonelli n.181 (Locale commerciale + cantina) per l'intera quota. **(La trascrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario);**

**2. TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO - ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/04/2005**, trascritto in Conservatoria RR.II di Torino 1 il 10/06/2005, Registro particolare 15434, Registro generale 25430, a favore di ..... (SOGGETTO A FAVORE), contro ....., gravante sull'immobile in Torino, Lungo Po Antonelli n.181 (Locale commerciale + cantina) per l'intera quota. **(La trascrizione deve essere cancellata in ossequio al disposto G.E del 18/12/2019, comunicazione del 17/01/2024 Tribunale di Torino, Ufficio Esecuzioni Immobiliari);**

**3. TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO - ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22/02/2019**, trascritto in Conservatoria RR.II di Torino 1 il 27/03/2019, Registro particolare 9114, Registro generale 12687, a favore di ..... (SOGGETTO a FAVORE), contro ..... (SOGGETTO A Esecutato 1) - Quota 1/3, .....(SOGGETTO A Esecutato 2) Quota 1/3 e ..... (SOGGETTO A Esecutato 3) Quota 1/3, gravante sull'immobile in Torino, Lungo Po Antonelli n.181 (Locale commerciale + cantina) ovvero per l'intera quota. **(La trascrizione deve essere cancellata in ossequio al disposto G.E del 19/07/2023, come da comunicazione del 17/01/2024 Tribunale di Torino, Ufficio Esecuzioni Immobiliari);**

**4. TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO - ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/12/2023, trascritto in Conservatoria RR.II di Torino 1 il 27/12/2023, Registro particolare 42079, Registro generale 54138, a favore di ..... (SOGGETTO a FAVORE), contro ..... (SOGGETTO A Esecutato 1) – Quota 1/3, .....(SOGGETTO A Esecutato 2) Quota 1/3 e ..... (SOGGETTO A Esecutato 3) Quota 1/3, gravante sull'immobile in Torino, Lungo Po Antonelli n.181 (**Locale commerciale + cantina**) per l'intera quota. (**La trascrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario**);**

**Quanto al Regolamento di Condominio** acquisito dall'Amministratore pro tempore, vengono riportati alcuni significativi passaggi:

REGOLAMENTO CONDOMINIO DELLO STABILE SITO IN TORINO LUNGO PO ANTNELLI 181-183 ANGOLO CORSO BELGIO"

Corpo di fabbricato a manica doppia in fregio al Lungo Po Antonelli, costituito da due scale normali in marmo, indicate con le lettere A-B, elevato a 8 p.f.t, ad uso negozi, abitazioni od uffici, oltre ad un piano sotterraneo ad uso cantine, con accesso: la scala A dal Lungo Po Antonelli a mezzo di androne carraio indicato con il n.181 e la scala B dal Lungo Po Antonelli a mezzo di androncino pedonale indicato con il n.183.

Lo stabile è servito da impianto di riscaldamento centralizzato e sprovvisto di locali ad uso portineria od abitazione del custode.

ART.2 Proprietà collettive e singole

Nel cortile condominiale esiste una tettoia o pensilina di uso esclusivo ai proprietari dei negozi indicati con le sigle B/O – C/O nella planimetria allegata, con a carico la relativa manutenzione.

ART.8 Manutenzione e ricostruzione delle scale, soffitti e delle volte.

I proprietari dei negozi concorreranno nelle spese delle scale in misura del 50/100 della quota loro spettante. Tale riduzione è giustificata dal fatto che i suddetti negozi usufruiscono scarsamente del vano scala.

ART.10 Riparto spesa acqua potabile

L'amministratore provvederà al riparto spesa acqua potabile in base al numero delle persone occupanti le unità immobiliari ad uso abitativo, mentre i negozi dovranno essere dotati di singolo contatore.

ART.11 Riparto spesa per il riscaldamento

Tutti i condomini sono in obbligo di usufruire del riscaldamento fornito dalla centrale termica, anche nel caso di temporanea mancata occupazione dei locali.

ART.12 Obblighi diversi dei condomini – Divieti – Diritti

È permesso l'apposizione di targhe, insegne e similari.

Le cantine costituiscono un accessorio degli alloggi e pertanto non potranno essere affittate a terzi o vendute separatamente, salvo tra i condomini.

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e qualsiasi arretrato.

I locali potranno essere destinati a negozi, abitazioni, studi professionali, aziende commerciali e infine a tutti gli usi consentiti dalle leggi.

**Proprietà condominiale, pro quota 62/1000**

**Quanto a procedimento giudiziari:** Sentito l'Amministratore pro tempore, non si rinvenivano ulteriori indicazioni pendenti sull'immobile.

Veniva ricordato che le norme contenute nel Regolamento di Condominio, dovranno essere obbligatoriamente rispettate da tutti i comproprietari, eredi e successori a qualunque titolo, nonché dagli eventuali locatari.

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: da verificare la validità dell'ipoteca giudiziale del 19/05/1999, iscritta il 25/05/1999, n.ri 17880/4628, a favore ..... contro .....*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

La certificazione notarile allegata alla procedura, non riporta ulteriori vincoli o formalità.

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: segnalate nella certificazione ipocatastale: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**PIGNORAMENTO**, del 05/12/2000, trascrizione in Conservatoria RR II di TO 1 il **01/01/2001**, numeri 238/373;

**PIGNORAMENTO**, del 06/04/2005, trascrizione in Conservatoria RR II di TO 1 il **10/06/2005**, numeri 15434/25430;

**PIGNORAMENTO**, del 22/02/2019, trascrizione in Conservatoria RR II di TO 1 il **27/03/2019**, numeri 9114/12687;

**PIGNORAMENTO**, del 12/12/2023, trascrizione in Conservatoria RR II di TO 1 il **27/12/2023**, numeri 42079/54138;

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nell'assemblea dell'11 maggio 2022, l'amministratore pro tempore presentava la possibilità d'attualizzazione d'una sanatoria edilizia circostanziata ad alcune irregolarità ricadenti sullo stabile. L'assemblea rimandava l'invito.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Sul punto spese, si evidenziava il prospetto di riparto fornito dall'Amministratore - .....

Il Prospetto debitorio ricadente sull'unità al **30/01/2024** veniva quantificato in complessivi **€.25.129,53** così ripartiti

• Spese ordinarie al 30/06/2023:	€.7.534,69
• Storno	€. 38,58
• Spese ordinarie al 30/09/2023, approvate il 22/05/2023:	€. 874,00
• Spese Straordinarie di riqualificazione stabile condominiale Giu.-Dic. 2023: (delibera 22.05.2023)	€.9.518,39
• Spese riscaldamento 2023:	€.6.374,45
• Spese riscaldamento 2024:	€. 828,00
• Spese ordinarie da preventivo per riscaldamento 023-024:	€.1.658,15
• Preventivo spese ordinarie anno 2023	€.1.749,10

**Ulteriori avvertenze:**

Il riscaldamento è condominiale a gas metano; le spese varieranno in funzione dell'uso e della ripartizione % derivante dalla contabilizzazione

**Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico dell'aggiudicatario** –

allo stato possono essere indicativamente quantificabili:

- Per la cancellazione di n.4 Pignoramenti Immobiliari trascritti, salvo differenti posizioni emergenti dai disposti emessi in data 18/12/2019 e 19/07/2023, s'evidenziano i seguenti costi.

**1** Imposta ipotecaria €.**200,00**

Imposta di bollo €.**59,00**

Tassa ipotecaria €.**35,00**

**TOTALE cad. €.**294,00****

Complessivo €. (294,00 \* 4) = €.**1.176,00**. L'importo delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato nominato al momento della vendita.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

ATTO PER CAUSA MORTE di ..... del 04/10/2013, ..... (SOGGETTO CONTRO), Successione non rinvenuta nelle trascrizioni presso la Conservatoria RR II in favore dei comproprietari per la quota di 1/3 cad.

..... (SOGGETTO A Esecutato 1)

..... (SOGGETTO A Esecutato 2)

.....(SOGGETTO A Esecutato 3).

ATTO DI ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' del 19/12/2016, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 1 del 23/12/2016, Registro Particolare 35108, Registro Generale 49768, pertinente alla successione di .....

Il SOGGETTO A FAVORE, acquistava in regime di separazione dei beni, l'immobile commerciale in data 11/01/1989 da ....., nata a Torino il 19/03/1940, ....., atto notaio ....., repertorio 59195/12657, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 1 del 31/01/1989, Registro particolare 2884, Registro generale 4094.

(TITOLO TRA VIVI ANTECEDENTE AL VENTENNIO)

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Precedentemente l'immobile perveniva a ..... per successione di ....., deceduto il 13/09/1981, testamento olografo del 24/06/1979, depositato e pubblicato con verbale rogito notaio ..... il 27/11/1981, registrazione Rivoli 04/12/1981, n.ro 7525 – denuncia di successione 45/5259 e successivo atto di divisione, atto notaio ..... del 21/09/1988, registrazione in Torino il 10/10/1988 n.23383. L'immobile evidenziava differenti identificativi catastali: Fg.45, part.702, sub.1 e Fg.45, part.702, sub.2

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

In relazione all'accesso gli atti emergevano le seguenti pratiche:

- 1) L'originario incartamento progettuale per la realizzazione d'una casa a 8 piani F.T risale al 1953, prot.389. Il disposto assumeva parere negativo con l'indicazione che la costruzione non poteva avere più di 7 P.F.T;
- 2) Nell'atto ultraventennale, emergeva che l'edificio veniva costruito in assenza di licenza edilizia e che, a fronte di tale abuso, veniva presentata in data 01/04/1986 DOMANDA di CONDONO L.N.47/85, protocollo 12535/11/86, circostanziata a n.4 alloggi e n.1 locale bar – La verifica urbanistica faceva emergere la CONCESSIONE EDILIZIA n.22 del 25/08/1994;
- 3) Pratica per opere interne ART.26 L.47/85, prot. 1989/9/907 del 03/03/1989, pertinente al locale, con intestazione ....., verifica positiva 22/03/1989 – La pratica non risultava consultabile ovvero non presente nell'Archivio Edilizio;
- 4) Pratica per dehors – Bar ....., prot.2018/04/4000 del 01/03/2018, evasione pratica 08/10/2018 - nel sopralluogo il dehors non risultava presente;
- 5) L'Amministrazione pro tempore esprimeva nell'assemblea del 11/05/2022 l'opportunità di procedere ad un adeguamento edilizio delle parti condominiali per assenza di corretta legittimazione. I condomini ritenevano di non procedere;
- 6) **Abitabilità**, intestata al Condominio, prot.1998/2/17002 del 23/12/1998, provvedimento n.33 del 07/03/2002;

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - Piano Regolatore Generale vigente, in forza di delibera D.C.C.147 del 12/04/2006; l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE R2 – Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Riferimenti normativi artt.4-8-12 - Indice di edificabilità fondiaria (IF): 1,35 mq. /mq.

Piano di Classificazione Acustica vigente, in forza di delibera D.G.C n.2008-05372/126 del 26.08.2008 - l'immobile ricade in zona Classe Acustica III (Aree di tipo misto).

Norme tecniche di attuazione ed indici: Limite assoluto d'immissione diurno (06-22) =60dB (A), Limite assoluto di immissione notturno (22-06) =50 dB (A)

Variante geologica vigente, in forza di delibera approvata con la Variante strutturale PRGC n.100, l'immobile ricade in zona Parte Piana – classe di stabilità IIIb2b (P). Norme tecniche di attuazione ed indici: zona compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso di bacini artificiali.

Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio vigente: L'immobile ricade in zona beta e risulta compreso tra i beni paesaggistici indicati dall'art.136 del D.L. 22/01/2004 n.42, così come già incluso tra i "beni ambientali" dall'art.139 del D.L.29/10/1999 n.490 e nel precedente "vincolo paesaggistico" di cui all'art.1 della L.N.1497/1939.

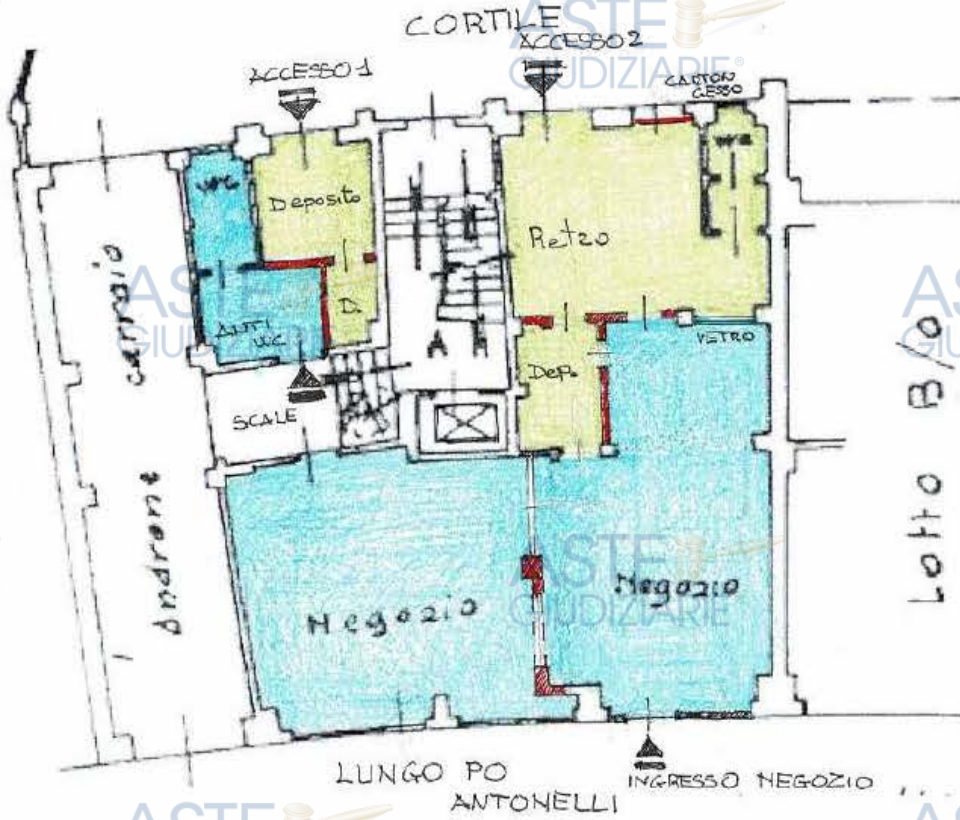
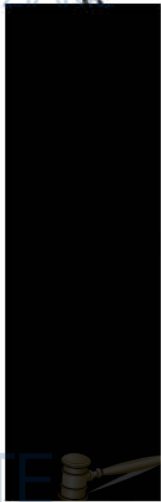


**Inquadramento dell'ambito urbano ove s'attesta l'unità commerciale**



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

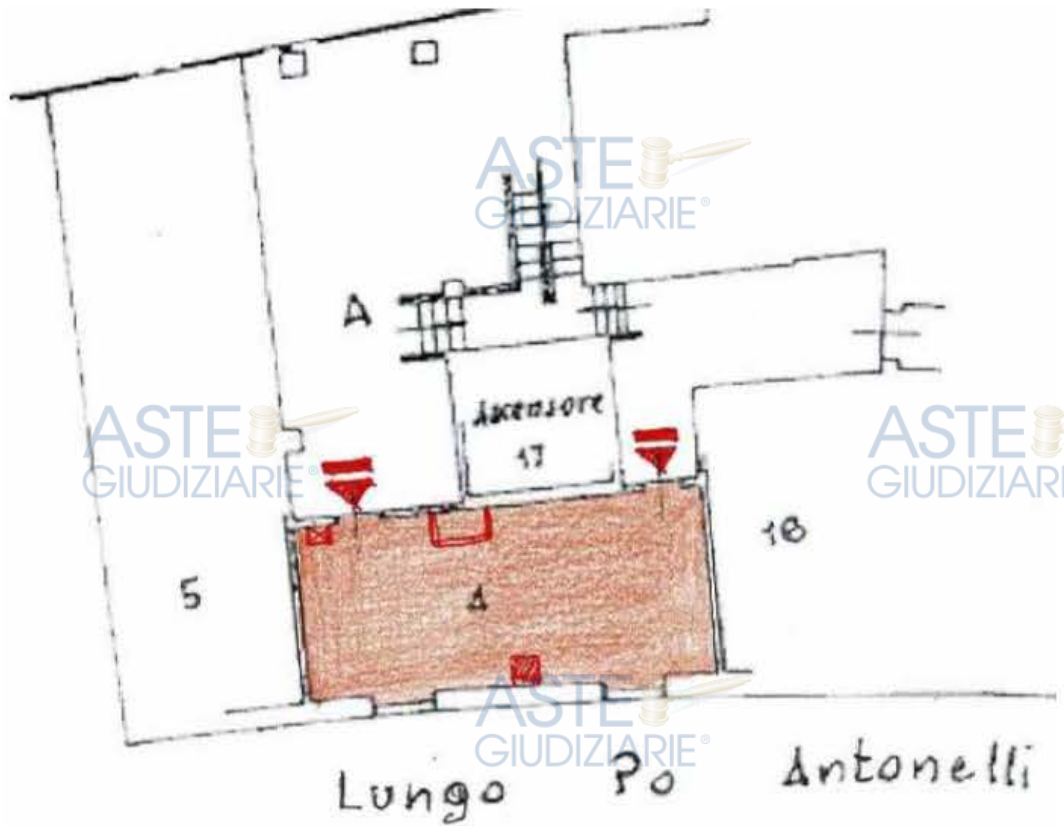
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Planimetria unità immobiliare oggetto di pignoramento - Piano terreno

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Planimetria locale cantina

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001

In relazione alla mancanza della planimetria di confronto nell'archivio Edilizio, previa istruttoria edilizia con l'UTC, si suggerisce di predisporre l'esatta rappresentazione dello stato di fatto nella quale verranno inseriti anche gli arredi fissi caratterizzati l'attuale esercizio.

Sul piano condominiale, si rimanda alle indicazioni di regolarizzazione richiamate dall'Amministratore pro tempore in ambito assembleare e al momento non attualizzate.

Evidenziando che le tolleranze edilizie di cui al TESTO Unico, art.34 D.P.R 380/2001 sono del 2%, si rileva la necessità di presentazione dell'esatta rappresentazione dello stato di fatto con possibile sanatoria pertinente agli artt.36 e 37 del D.P.R. 380/2001 con ammenda fissata su provvedimento telematico MUDE CILA di €1.000 e/o come definitivamente confermato dal tecnico istruttore che acquisirà l'autodenuncia. Da verificare con l'UTC l'eventuale presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di agibilità) dopo aggiornamento catastale e rinvenimento delle certificazioni impianti.

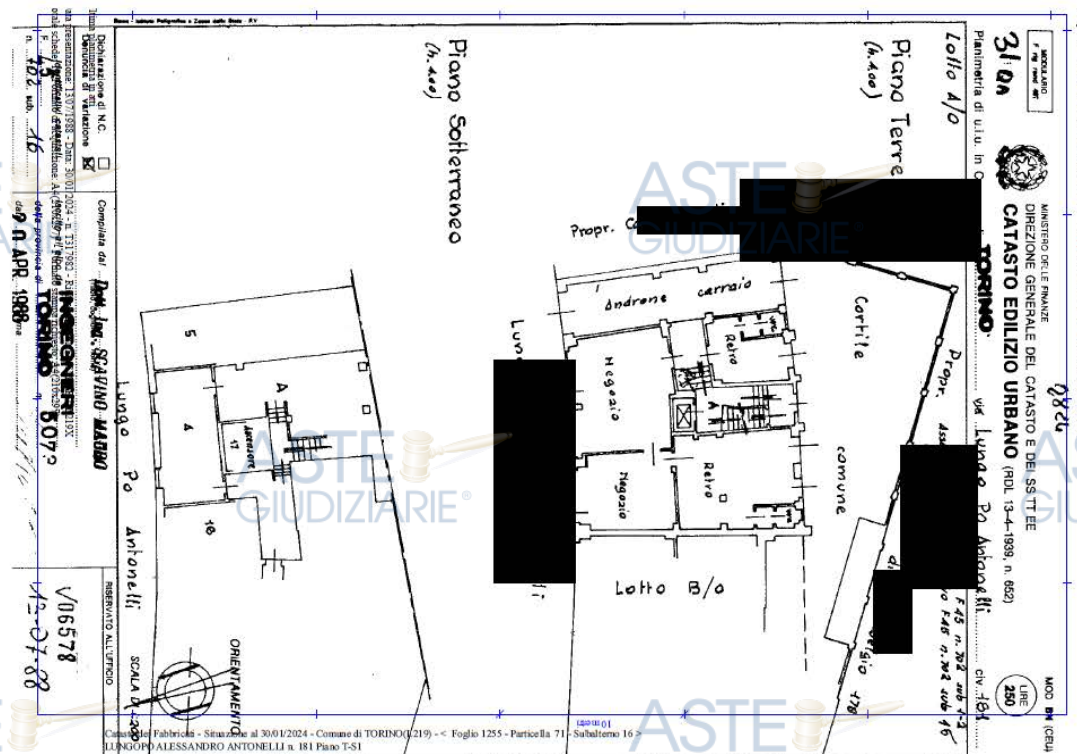
Gli oneri professionali vengono quantificati in €2.500 oltre oneri di legge.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Normativa di riferimento: DL 50/2017

Dal raffronto della planimetria catastale depositata in data 10/05/1991, con la situazione distributiva di fatto, si rinvenivano difformità da dover registrare. Occorrerà procedere con un adeguamento planimetrico circostanziato all'esatta rappresentazione dello stato di fatto – BASSA CRITICITÀ

Il Presumibile importo della prestazione veniva indicato in €600.



planimetria catastale rinvenuta all'A e E

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

tecnico incaricato CTU: .....

Pagina 10 di 19

ASTE  
GIUDIZIARIE

La bolletta castale evidenzia l'intestazione ancora al precedente proprietario rispetto agli attuali soggetti esecutati.

Risulta quindi non esserci una corretta CORRISPONDENZA.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### Conformità tecnica impiantistica:

L'unità è dotata d'impianto elettrico sottotraccia, d'impianto idrico d'adduzione dall'acquedotto e d'impianto acqua sanitaria (solo fredda). Il riscaldamento è condominiale. L'attività commerciale a bar veniva rinvenuta in esercizio.

Da quanto rinvenuto nel sopralluogo, gli impianti sembrerebbero funzionanti; nel merito, veniva manifestata una pronuncia con riserva, non essendo stato possibile reperire le certificazioni di conformità. (idrico, elettrico, di adduzione acqua)

Da indagini assunte, non veniva rinvenuto l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE ora APE) di cui al d.lgs.192/2005 - direttiva 2002/91CE - obbligatorio in allegato alle compravendite ed alle locazioni immobiliari dal 01/10/2009.



## LOCALE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

ASTE  
GIUDIZIARIE

LOCALE COMMERCIALE in TORINO, Lungo Po Antonelli 181, della superficie commerciale di 95 mq. per la quota di:

- ◆ 1/3 Fiena proprietà ..... (Soggetto E secutato N.1)
- ◆ 1/3 Fiena proprietà ..... (Soggetto E secutato N.2)
- ◆ 1/3 Fiena proprietà ..... (Soggetto E secutato N.3)

tecnico incaricato CTU: .....

Pagina 11 di 19

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Trattasi di unità collocata nello stabile Condominiale di Lungo Po Antonelli 181-183 a 8 piani fuori terra con l'interrato ad uso cantina; contraddistinta da:

- 1) locale commerciale al piano Terreno (1°f.t.) composto da ingresso fronte via con tre vetrine e due sale per la ricezione clienti. Servizi complementari verso il retro con possibilità d'accesso diretto dal cortile condominiale. Sono presenti servizi igienici per personale e clientela.
- 1.1) Ampio locale cantina al piano Seminterrato (S1), accessibile dall'andito condominiale.

**Ambienti interni**



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Ambito urbano di carattere ambientale caratterizzato da tessuto eterogeneo dal punto di vista edilizio ed urbano, in parte di edificazione Ottocentesca ed in parte di più recente sviluppo; connotato dalla relazione qualificante con la fascia fluviale del Po e dalla presenza di diverse aree industriali dismesse, anche di consistente estensione.

Emergono esempi di riconosciute architetture di Alessandro Antonelli.

Le destinazioni prevalenti rinvenibili sono residenziale e commerciale.

Le vie principali sono i corsi Belgio, Regina Margherita, San Maurizio, Tortona e Casale.

L'immediatezza all'unità è caratterizzata dai percorsi pedonali e di relax lungo fiume.

**SERVIZI**  
farmacie  
verde attrezzato  
supermercato

nella media   
nella media   
nella media 




**COLLEGAMENTI**

tangenziale  
autobus

nella media   
nella media 

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:

nella media   
nella media   
nella media   
nella media   
nella media   
nella media   
nella media 

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Il locale presenta una vetrina continua sul fronte strada, suddivisa in tre parti di cui due dotate di aperture vetrate per l'accesso; è presente un gradino al piano del marciapiede. L'impianto di riscaldamento è condominiale con radiatori. Il locale accoglienza è unico. Sul retro, verso il cortile è presente un deposito con accesso diretto. L'area d'accoglienza clienti comunica direttamente con il vano scala ove s'affaccia il servizio igienico e la scala verso l'interrato.

**Delle Strutture:**

*copertura:* a falde  
*strutture verticali:* miste in c.a. e muratura  
*solai:* misti in laterocemento

nella media   
nella media   
nella media 

**Delle Componenti Edilizie:**

*infissi esterni:*  
*protezioni infissi esterni:* avvolgibili in ferro  
*pavimentazione interna:* in ceramica  
*rivestimento interno:* le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate;

nella media   
nella media   
nella media   
nella media 

