

TRIBUNALE DI GENOVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. De Lorenzi Paolo**, nell'Esecuzione Immobiliare 277/2019
del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	10
RAPPORTO DI VALUTAZIONE	10
Stima / Formazione lotti	12
CONCLUSIONE DELL' INCARICO.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico.....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 277/2019 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.500,00	16

INCARICO

In data 15/05/2024, il sottoscritto **Geom. De Lorenzi Paolo**, con studio in Corso Montegrappa, 33 - 16137 - Genova (GE), email delorenzi.paolo@geometrinrete.ge.it, PEC paolo.de.lorenzi@geopec.it, Tel. 335 7093563, 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 Genova (GE) - Passo Olivette civ. 1, scala A, interno 10, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo rispetto all'accesso di Passo Olivette, composto da ingresso, ripostiglio, bagno, cucina ed una camera.

L'unità immobiliare è anche accessibile dal retrostante civ. 36 di via Ayroli, rispetto al quale risulta al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Passo Olivette civ. 1, scala A, interno 10, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In relazione alla completezza della documentazione, la stessa risulta conforme ai sensi del disposto dell'art. 567 comma 2° del Codice di Procedura Civile.

Sono stati infatti depositati dal creditore procedente le iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- xxxxxxxxxxx (Proprietà 1/1)

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

- xxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/1)

Si precisa che la visura catastale riporta ancora, erroneamente, quale intestataria per la quota di 3/4 la Sig.ra xxxxxxxxxxx (madre dell'esecutato) deceduta in data 25/3/2015, come da certificato di morte allegato.

CONFINI

Nord: muri divisori con int. 9;
Est: muri perimetrali su distacco verso via Ayroli;
Sud: muri divisori con atrio civ. 36 di via Ayroli;
Ovest: muri divisori con corridoio condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	3,47 m	1°
Totale superficie convenzionale:				61,00 mq		

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall' articolo 568 c.p.c. lo scrivente ha calcolato la "Superficie Commerciale" secondo il criterio della "Superficie Esterna Lorda", come stabilito dai criteri di Misurazione Immobiliare contenuti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con un massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/05/1983 al 15/05/2024	xxxxxxxxxx	Catasto Fabbricati Sez. GeD, Fg. 42, Part. 280, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3 Superficie catastale 61 mq Rendita € 503,55 Piano 1

Dal 30/06/1987 al 06/04/1981	GARAVENTA Angelo	Catasto Fabbricati Sez. GeD, Fg. 42, Part. 280, Sub. 11 Categoria A3
------------------------------	------------------	--

Si precisa che la visura catastale riporta ancora erroneamente quale intestataria per la quota di 3/4 la Sig.ra xxxxxxxxxxxx (madre dell'esecutato) deceduta in data 25/3/2015.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
GeD	42	280	11	1	A3	4	3	61 mq	503,55 €	1		

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo eseguito in data 27/6/2024 si è potuto verificare che la planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, risultante difforme la finestra della cucina.

Si dovrà pertanto aggiornare la planimetria con un onorario stimato, compreso dei tributi catastali pari ad €. 350,00.

PRECISAZIONI

Come comunicato dall'amministratore di condominio in data 18.6.2024 ad oggi sono pendenti solo dei procedimenti di recupero del credito e richieste risarcitorie stragiudiziali (oltre la pendente controversia contro il Sig. xxxxxxxxxxxx).

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

In pessimo stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in esame, edificato nei primi decenni del secolo scorso, si trova complessivamente in discrete condizioni di manutenzione ad eccezione dei poggioli.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato

Copertura: tipologia: piana praticabile

Scale: gradini in marmo, pianerottoli in graniglia, pareti in tinta lavabile – condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in muratura a cassa vuota

Portone accesso: tipologia: ad anta doppia - materiale: metallo - condizioni: sufficienti.

Cucina: pavimento in graniglia di marmo, pareti in piastrelle di ceramica - condizioni: pessime.

Bagno: pavimento e pareti in piastrelle di ceramica - condizioni: pessime.

Pavimenti: in graniglia- condizioni: scadenti.

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: pessime

Serramenti: porte interne in legno tamburato: condizioni scadenti –finestre in alluminio: condizioni scadenti - persiane in legno e tapparelle in legno - condizioni scadenti.

Impianti

Citofonico: presente

Ascensore: presente

Termico: centralizzato

ACS: con boiler a gas non funzionante

Dichiarazioni di conformità degli impianti

Relativamente alla “dichiarazione di rispondenza” degli impianti alla vigente normativa, atteso che gli stessi risultano essere stati realizzati in data antecedente all’ entrata in vigore del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, la stessa dovrà essere rilasciata, ai sensi dell’ art. 7 comma 6° del precitato D.M. 37/2008, da professionista aventi specifiche competenze tecniche nel settore impiantistico e che ha esercitato la professione per almeno cinque anni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L' immobile alla data del sopralluogo del 27/6/2024, come da verbale redatto da Sovemo, risulta occupato senza regolare contratto dal sig. Alexander Mentsev, dalla moglie e dai due figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/1981 al 19/05/1983	xxxxxxx (1/2) e xxxxxxxx (1/2) Codice Fiscale/P.IVA: BRZPCD29D44H258D	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Chiarella	06/04/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/1983 al 15/05/2024	xxxxxx Codice Fiscale/P.IVA: NGHRND65P01D969B	Denuncia di Successione per morte di xxxxxxxx			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che la visura catastale riporta ancora erroneamente quale intestataria per la quota di 3/4 la Sig.ra xxxxxxxxx (madre dell'esecutato) deceduta in data 25/3/2015.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 01/09/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Genova il 06/10/2010
Reg. gen. 31897 - Reg. part. 6405
Importo: € 213.440,00
Contro xxxxxxxxxxxxxx

Trascrizioni

- **Atto di compravendita**

Trascritto a Genova il 14/04/1981

Reg. gen. 9161 - Reg. part. 7011

A favore di xxxxxxxx

Contro xxxxxxxx

- **Eredità**

Trascritto a Genova il 26/10/1985

Reg. gen. 25987 - Reg. part. 18261

A favore di xxxxxxxx

Contro xxxxxxxx

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Genova il 01/09/2017

Reg. gen. 27979 - Reg. part. 19788

A favore di xxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxx

Formalità a carico della procedura

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Genova il 14/05/2019

Reg. gen. 15676 - Reg. part. 11851

A favore di xxxxxx

Contro xxxxxxxx

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C., il fabbricato ricade nell'ambito AC-IU.

Vincolo a tutela delle cose di interesse artistico e storico: il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato all' interno del quale è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in forza del progetto n. 467/1930, approvato con decreto del Podestà n. 2195 in data 18.11.1930.

Dal raffronto eseguito tra il sopra citato progetto e lo stato rilevato, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- modifiche delle finestre sul prospetto est (cucina e bagno);
- modifiche interne.

Regolarizzazione degli abusi

Trattandosi di opere eseguite in difformità da un titolo rilasciato precedentemente al 1° settembre 1967, atteso che l'immobile risulta accatastato all'epoca della sua realizzazione, le stesse potranno essere regolarizzate in applicazione della Legge Regionale 16/2008 – articolo 48 comma 2°.

Detta procedura prevede la presentazione della seguente documentazione:

- a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;
- c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
- d) versamento di €. 516,00.

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia: €. 2.000,00 compresa sanzione.

Precisazioni sulla regolarizzazione degli abusi

In ordine alla sanatoria delle opere abusive, lo scrivente precisa che per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di quanto sopra e nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Abitabilità/Agibilità

Trattandosi di fabbricato edificato precedentemente all'entrata in vigore del Regio Decreto 27 Luglio 1934 n° 1265, risulta privo del decreto di abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'unità immobiliare in esame è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, n° 34810/2024.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Millesimi tabella A spese generali: 91/10.000

Spese insolute riferite ai due anni precedenti la presente relazione (portate in detrazione): €. 1.838,15

Spese insolute ante gestione 2021: €. 21.016,00 (non portate in detrazione)

Spese insolute gestione 2021-2022: €. 1.134,79 (non portate in detrazione)

Spese straordinarie già deliberate: €. 783,19 (portate in detrazione)

Spese medie ordinarie annuali: €. 1.000,00

Viene allegato il regolamento di condominio del fabbricato.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Premesse e definizioni

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Scopo della stima

La presente stima ha lo scopo di determinare, il più probabile "Valore di vendita forzata" dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Verrà pertanto calcolato dapprima, il più probabile valore di mercato dell'immobile e quindi, esponendo in maniera analitica gli adeguamenti e le correzioni alla stima - ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per eventuali vizi del bene venduto - il valore di vendita forzata.

STIMA MEDIANTE APPLICAZIONE DEL "MARKET COMPARISON APPROACH"

Lo scrivente ha ricercato, in prima analisi, sul "mercato delle aste immobiliari", come espressamente richiesto dal quesito, eventuali comparabili utili alla valutazione del cespite in oggetto.

La ricerca ha dato i seguenti risultati (RE 352/2002):

n°	Localizzazione	Superficie Comm/le (mq.)	Piano	Data perizia	Valore stima	Valore mq.
1	Via Amarena 29/1	93,25	Terra	20/11/2023	€. 95.115,00	€. 1.020,00

La ricerca sul “mercato libero” ha restituito invece i seguenti comparabili tutti facenti parte del medesimo fabbricato di Passo Olivette civ. 1:

n°	Localizzazione	Superficie Comm/le (mq.)	Data vendita	Prezzo vendita	prezzo a mq.
1	Passo Olivette 1	124,25	6/2019	€. 98.000,00	€. 788,73
2	Passo Olivette 1	79,88	7/2019	€. 76.000,00	€. 951,43
3	Passo Olivette 1	53,25	9/2019	€. 60.000,00	€. 1.126,76

Dalla ricerca effettuata sono stati rilevati prezzi di vendita al metro quadro variabili da €. 788,00 ad €. 1.126, mentre l'immobile oggetto di procedura esecutiva è stato stimato €/mq. 1.020,00.

Lo scrivente, fatte le opportune valutazioni, considerando i prezzi sopra indicati ed il pessimo stato di manutenzione, ha applicato un valore a metro quadrato pari ad €. 800,00.

VALORE M.C.A. arr/to: €. 49.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore medio sopra calcolato verrà corretto in funzione degli adeguamenti indicati dall' articolo 568 c.p.c., ivi compresa la riduzione per assenza di vizi del bene venduto.

Quest' ultima correzione di stima tiene in conto la particolare condizione dell'acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non potere godere della garanzia per vizi dell'immobile compravenduto, condizione che è invece assicurata nella vendita privatistica ai sensi degli articoli 1490 e 2922 c.c..

La sopra citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita dell'immobile pignorato che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato.

Ciò premesso, lo scrivente ha applicato, come richiesto dal quesito, una riduzione percentuale del 5% sul valore complessivo.

Valore medio di mercato	€. 49.000,00
Riduzione percentuale pari al 5% del valore come sopra indicato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	- €. 2.450,00
Spese di amministrazione insolute alla data della perizia riferite agli ultimi due anni (gestioni 2022/2023 e 2023/2024).	- €. 1.838,15
Spese straordinarie già deliberate.	- €. 783,19
Spese per regolarizzazione catastale compresi tributi	- €. 350,00
Spese per regolarizzazione edilizia compresa sanzione.	- €. 2.000,00
VALORE FINALE arrotondato	€. 41.500,00

Si precisa, in relazione alle spese condominiali insolute che, come comunicato dall'amministratore in data 18.6.2024 (vedasi allegato 10), risultano altresì insolute e non portate in detrazione in quanto non richiesto dal quesito:

- Gestioni ante 2021 € 21.016,00
- Gestione 2021-2022 € 1.134,79

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Passo Olivette civ. 1, scala A, interno 10, piano 1
Appartamento posto al piano primo rispetto all'accesso di Passo Olivette, composto da ingresso, ripostiglio, bagno cucina ed una camera. L'unità immobiliare è anche accessibile dal retrostante civ. 36 di via Ayroli, rispetto al quale risulta al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 280, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 49.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Passo Olivette civ. 1, scala A, interno 10, piano 1	61,00 mq	800,00 €/mq	€ 48.800,00	100,00%	€ 49.000,00
Valore di stima:					€ 49.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	2450,00	€
Spese condominiali insolute	1838,15	€
Spese condominiali insolute	783,19	€
Regolarizzazione catastale	350,00	€
Regolarizzazione edilizia	2000,00	€

VALORE FINALE DI STIMA: € 41.500,00

CONCLUSIONE DELL' INCARICO

La sopra riportata valutazione è basata sulla logica comparazione del bene oggetto di pignoramento, con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono ad essi assimilabili.

Compito dello scrivente è stato quello di individuare il "valore di mercato" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare, in ragione delle precise condizioni del mercato legato alle aste giudiziarie.

Il valore sopra indicato, riferito alle condizioni oggettive e soggettive meglio specificate nella presente relazione, è stato determinato in relazione ad una precisa condizione storica, temporale ed ambientale.

Si tratta quindi di una valutazione basata su di una pluralità di dati, caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità degli stessi, che lo scrivente ha cercato di rendere minimi se non trascurabili.

La risultanza della presente relazione, formulata al fine di conoscere il valore di mercato dell'immobile pignorato, identifica quindi il valore più prossimo che lo scrivente ritiene si possa realizzare con la maggiore probabilità in sede di asta.

Il presente elaborato fa parte integrante della relazione depositata in via telematica coerentemente alle disposizioni attuative previste.

Genova, 12 luglio 2024

L' Esperto





Allegati:

- 1) Visura C.F.
- 2) Planimetria Catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Certificato morte Brizzolara Placida
- 5) APE n. 34810/2024
- 6) Ricevuta presentazione APE
- 7) APE firmata digitalmente
- 8) Regolamento di condominio
- 9) Rilievo immobile
- 10) Documentazione amministrazione
- 11) Documentazione progetto n. 467/1930
- 12) Verbale sopralluogo 27/6/2024
- 13) Perizia privacy



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Passo Olivette civ. 1, scala A, interno 10, piano 1
Appartamento posto al piano primo rispetto all'accesso di Passo Olivette, composto da ingresso, ripostiglio, bagno cucina ed una camera. L'unità immobiliare è anche accessibile dal retrostante civ. 36 di via Ayroli, rispetto al quale risulta al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 280, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del P.U.C., il fabbricato ricade nell' ambito AC-IU. Vincolo a tutela delle cose di interesse artistico e storico: il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

PREZZO BASE D'ASTA: € 41.500,00ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 277/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Passo Olivette civ. 1, scala A, interno 10, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 280, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	61,00 mq
Stato conservativo:	In pessimo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo rispetto all'accesso di Passo Olivette, composto da ingresso, ripostiglio, bagno cucina ed una camera. L'unità immobiliare è anche accessibile dal retrostante civ. 36 di via Ayroli, rispetto al quale risulta al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		