

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gazzolo Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 282/2025 del R.G.E.

contro



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.....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 282/2025 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13

In data 07/10/2025, il sottoscritto Geom. Gazzolo Luigi, con studio in Galleria Corso Garibaldi, 21 INT 4 - 16043 - Chiavari (GE), email gazzololuigi@libero.it, PEC luigi.gazzolo@geopec.it, Tel. 0185320954, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Bargagli (GE) - Via Giovanni Cevasco 59, piano T-1

L'immobile si trova in località Traso, frazione collinare del comune di Bargagli, in zona periferica rispetto al comune e rispetto a Genova, caratterizzata da un contesto verde e tranquillo a prevalente destinazione residenziale con la presenza di poche abitazioni e piccoli condomini. Si tratta di una zona tranquilla ma scarsamente servita, il che può essere fonte di svalorizzazione. Non vi sono aree a parcheggio, se non su strada. Nelle immediate vicinanze dell'immobile vi è una fermata di mezzi pubblici, ma non vi sono altri servizi o attività commerciali comodamente raggiungibili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Bargagli (GE) - Via Giovanni Cevasco 59, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Secondo quanto previsto dall'art. 567 il creditore che richiede la vendita deve provvedere a depositare, entro il termine previsto dall'articolo 497, l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale

documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

E' depositata in atti relazione notarile a firma del dottor Francesca Romana Giordano notaio in Milano con studio in Via Tommaso da Cazzaniga 9/4 iscritto al collegio notarile di Milano che, per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento attesta la cronistoria ventennale dell'immobile alla data del 22.09.2025.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile risulta in capo all'intestatario a seguito di atto di compravendita del 5 agosto 2009 rep. 42332/20829 Not.

Castello Luigi di Genova, trascritto in data 6 agosto 2009 at nn.26378/18321, [REDACTED]
Genova il 20 gennaio 1960 [REDACTED]
[REDACTED] vendevano a [REDACTED]
[REDACTED] la
quota intera della proprietà dell' immobile in Bargagli (GE) Via Cevasco n. 59: CF foglio 27 mapp. 48 sub. 1 cat. C/1 mq 98.

CONFINI

L'unità immobiliare articolata in piano terra-strada e piano copertura confina a est con via Giovanni Cevasco, a sud in parte con altra ditta mappale 49 e distacco, a ovest mappale 47 e nord distacco (mappale 48).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	99,00 mq	123,00 mq	1	123,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	123,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	123,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è composto da intero piano terra/strada del fabbricato mappale 48, costituito da ampio locale ad uso ristorante/trattoria con poggiolo al piano, cucina e servizio igienico con disimpegno. Attraverso scala esterna si accede al terrazzo di copertura in cui è presente, con accesso autonomo quindi rispetto al locale sottostante, un piccolo ripostiglio sottotetto di altezza ridotta, con altezza media di circa 1 ml. Nota bene: la superficie netta indicata considera quella del locale ad uso trattoria e il modesto ripostiglio sul terrazzo di copertura di altezza limitatamente fruibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile ha i seguenti dati di classamento:

dall'impianto al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di BARGAGLI (A658) (GE)

Foglio 27 Particella 48

Rendita: Lire 544

Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 8,0 vani

Partita: 250

dal 01/01/1992 al 01/01/1994

Immobile predecessore

Comune di BARGAGLI (A658) (GE)

Foglio 27 Particella 48

Rendita: Lire 880.000

Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 8,0 vani

Partita: 250

dal 01/01/1994 al 21/01/1998

Immobile predecessore

Comune di BARGAGLI (A658) (GE) Foglio 27 Particella 48

Rendita: Lire 784.000

Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 8,0 vani

Partita: 250

dal 21/01/1998

Immobile attuale

Comune di BARGAGLI (A658) (GE)

Foglio 27 Particella 48 Subalterno 1

Rendita: Euro 986,95

Rendita: Lire 1.911.000

Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 98 m2

Partita: 1001126

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	48	1		C1	2	98	93 mq	986,95 €	t-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi presenta alcune differenze rispetto alla planimetria catastale tra cui la mancata realizzazione dei gradini di accesso alla scala esterna, modifiche comunque ininfluenti ai fini della classificazione e rendita catastale.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Il locale principale adibito a ristorante/trattoria, arredato con tavoli e sedie è accogliente, modesto ed ordinato. I pavimenti sono in cotto, con finitura rustica, le pareti sono chiare, prevalentemente bianche, in intonaco e alcune rivestite con pannellature (perlinature) in legno chiaro. Il riscaldamento è autonomo con calderina a gas e radiatori, integrato con stufa a legna.

Bagno e cucina presentano rivestimento murario in piastrelle di ceramica/maiolica o gres liscio di colore grigio chiaro e uniforme, posate a rivestimento intero fino a circa 180 cm, oltre, la parte superiore delle pareti (sopra le piastrelle) e il soffitto sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato di colore bianco, anche il pavimento è in piastrelle. Si notano alcune alonature di muffa e condensa. Il terrazzo di copertura si presenta in discreto stato di conservazione; non sono visibili macchie di umidità nel sottostante ristorante pertanto si ritiene che assolve correttamente il compito di copertura ed impermeabilizzazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle da Codice civile:

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo :

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune ;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare della presente procedura è una palazzina composta da piano terra-strada (quello occupato dal locale ristorante) con accesso indipendente ed accesso al piano superiore tramite scaletta esterna adiacente al muro perimetrale al terrazzo di copertura. Al di sotto del livello strada vi è un'altra unità immobiliare che occupa i piani primo e secondo sottostrada a destinazione residenziale di altra ditta.

La struttura è presumibilmente in cemento armato essendo stata rilevata la presenza di travi e pilastri, con tamponamenti in laterizi, solai laterocementizi e tetto prevalentemente in parte piano calpestabile e praticabile ed in parte a due falde (verso sud) con manto in tegole alla marsigliese.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla società [REDACTED] come risulta dalla cessione di azienda tra la società cedente:

[REDACTED] 5, domiciliato per la carica in Genova presso la sede della infra indicata società, il quale dichiara di intervenire nel presente contratto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Amministratore Unico e, come tale, legale rappresentante della:

- [REDACTED] iscritta al R.E.A. della Camera di Commercio di Genova al numero [REDACTED] ed in possesso del seguente codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Genova: [REDACTED], munito di idonei poteri a quanto infra in forza di legge e del vigente statuto sociale;

e la società cessionaria:

[REDACTED] domiciliata per la carica in [REDACTED] presso la sede della infra indicata società, la quale dichiara di intervenire nel presente contratto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Amministratore Unico e, come tale, legale rappresentante della:

[REDACTED] iscritta al R.E.A. della Camera di Commercio di Genova al numero [REDACTED] ed in possesso del seguente codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Genova: [REDACTED] munita di idonei poteri a quanto infra in forza di legge e del vigente statuto sociale;

l'azienda ceduta esercita nei locali di proprietà del signor [REDACTED] in forza del contratto di locazione stipulato in data 9 giugno 2021, registrato a Genova in data 10 giugno 2021 al numero 9277 Serie 3T; quale contratto è trasferito ai sensi dell'articolo 36 legge 392/1978 contestualmente alla data di efficacia della cessione di azienda.

In relazione a tale contratto esiste inoltre, presentata in data 05/11/2025 con protocollo 25110510465215272 - 000001 la comunicazione di rinegoziazione del canone (codice 8) del contratto di locazione a partire dal 01/07/2025 al 31/05/2027

presentata da 02832810994 e trasmessa da [REDACTED]

La richiesta si riferisce al contratto di locazione:

-registrato presso l'ufficio DPGE UT GENOVA 1

-anno 2021 serie 3T n. 9277

L'importo del canone rinegoziato e' pari a 5.400,00 euro annui.

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 del pignoramento risulta variata;

L'immobile risulta in capo all'intestatario a seguito di atto di compravendita del 5 agosto 2009 rep. 42332/20829 Not.

Castello Luigi di Genova, trascritto in data 6 agosto 2009 at nn.26378/18321, [REDACTED]

[REDACTED] vendono a [REDACTED] che acquista, a risultanza della nota di trascrizione in [REDACTED], la quota intera della proprietà di immobile in Bargagli (GE) Via Cevasco n. 59: CF foglio 27 mapp. 48 sub. 1 cat. C/1 mq 98.

Ai signori [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota intera della proprietà a risultanza della nota di trascrizione in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita del 21 marzo 1990 rep. 18338 Not. Castello Luigi di Genova, trascritto in data 30 marzo 1990 at nn. 9340/5929 (acquisto mapp. 48).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti risultano oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli :

- pignoramento del 18 luglio 2025 rep. 7416 Ufficiale Giudiziario di Genova, trascritto in data 29 luglio 2025 at nn. 26871/21267, a favore di Caleen SPV S.r.l. con sedo in Conegliano (TV) c.f 05443230262, credito di euro 106.845,39 oltre interessi e spese, a carico di [REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava immobile in Bargagli (GE) Via Cevasco n. 59:

CF foglio 27 mapp. 48 sub. 1 ca. C/1 mq 98 piano T,

- ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta in data 5 luglio 2023 at nn. 23329/2903, in forza di atto del 4 luglio 2023 rep. 8218/4823 Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma c.f 13756881002, domicilio ipotecario eletto: Via delle Casaccie 1- Genova, per la complessiva somma

di euro 59.581,24 di cui capitale euro 29.790,62, a carico di [REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava immobile in Bargagli (GE): CF foglio 27 mapp. 48 sub. 1 ca. C/1 mq 98,

- Ipoteca volontaria iscritta in data 6 agosto 2009 al nn. 26379/5147, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 5 agosto 2009 rep. 42333/20830 Not. Castello Luigi di Genova, a favore di Banca Carige S.p.a.-Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova c.f. 03285880104, domicilio ipotecario eletto: presso propria sede, per la complessiva somma di euro 300.748,84 di cui capitale euro 150.374,42 tasso interesse annuo 5,736% durata anni 20, a carico di [REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava immobile in Bargagli (GE) Via Cevasco n. 59: CF foglio 27 mapp. 48 sub. 1 ca. C/1 mq 98.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di formale accesso agli atti, il comune di Bargagli ha inviato copia della

Concessione n. 10 del 30.10.1996 pratica 80 /1995 per ristrutturazione con aumento della volumetria esistente e cambio di destinazione d'uso del piano strada da abitazione a ristorante con adeguamento igienico funzionale.

Concessione di variante per opere in corso n.33/1997 pratica edilizia n.80/1995 prot.5408.

Non è stata inviata altra documentazione richiesta, tra cui il certificato di abitabilità/agibilità che all'epoca non era assolutamente indispensabile come invece è allo stato odierno.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Relativamente alla conformità urbanistica il piano strada presenta alcuni lievi scarti dimensionali per quanto riguarda la posizione delle bucatore e non sono stati realizzati i gradini interni al locale di accesso alla scala esterna, la quale nel progetto autorizzato iniziava all'altezza dello spigolo della casa, non come nello stato dei luoghi che risvolta con qualche gradino parallelamente alla via pubblica. Il piano copertura invece non rappresenta in pianta il ripostiglio, presente però nelle sezioni; inoltre l'ingresso allo stesso è rappresentato con un corpo aggiunto sporgente dalle falde in corrispondenza del colmo di limitata larghezza e profondità.

Si dovrebbe procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'opera con una quantificazione stimabile in € 3500,00 circa di costi professionali ed eventuali sanzioni. Il valore è presunto in quanto il tipo di sanatoria va concertato preventivamente con l'ufficio tecnico comunale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

A seguito delle verifiche effettuate e dalle informazioni assunte dalla conduttrice ([REDACTED]) amministratore unico e legale rappresentante della "[REDACTED]" non è emersa la presenza di un amministratore condominiale per l'immobile in oggetto. Si precisa, ad ogni modo, che il condominio è composto da sole due

unità immobiliari, quella in oggetto sita al piano terra o strada e 1 ed una abitazione sottostante al primo e secondo sottostrada ; pertanto, ai sensi dell'art. 1129 del Codice Civile, la nomina di un amministratore non risulta obbligatoria. Non risultano in passato essere state chieste spese condominiali oltre al canone di locazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Bargagli (GE) - Via Giovanni Cevasco 59, piano T-1

L'immobile si trova in località Traso, frazione collinare del comune di Bargagli, in zona periferica rispetto al comune e rispetto a Genova, caratterizzata da un contesto verde e tranquillo a prevalente destinazione residenziale con la presenza di poche abitazioni e piccoli condomini. Si tratta di una zona tranquilla ma scarsamente servita, il che può essere fonte di svalorizzazione. Non vi sono aree a parcheggio, se non su strada. Nelle immediate vicinanze dell'immobile vi è una fermata di mezzi pubblici, ma non vi sono altri servizi o attività commerciali comodamente raggiungibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 48, Sub. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 101.500,00

Le quotazioni immobiliari semestrali dell'Agenzia delle Entrate individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

Per la zona in oggetto i valori ricadono nella seguente fascia:

Provincia: GENOVA Comune: BARGAGLI

Fascia/zona: Centrale/BARGAGLI/CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

I valori per immobili in stato di conservazione normale a destinazione commerciale vanno da un minimo di 610 euro/mq ad un max di 950 €/mq.

Il Borsino Immobiliare per la zona in oggetto e la tipologia di immobile ha un valore medio di 650 euro ed un valore massimo di 815 euro/mq.

Il valore di mercato di un locale ad uso ristorante può essere calcolato anche con il metodo reddituale: ovvero canone annuo / Tasso di Rendimento: per i locali commerciali (C/1) in Italia, il rendimento lordo oscilla solitamente tra il 6% e l'8%. Considerando che il canone annuo è pari a 5400,00 euro il valore può essere considerato pari a $5400/0,06 = 90.000$ euro pari ad un valore unitario al mq di €730 circa.

Il valore medio che si può ritenere congruo è pari a 850,00 €/mq, addivenendo ad un valore di € 104.550,00 arrotondato a 105.000,00 euro. A tale valore va detratto il costo già stimato di regolarizzazione urbanistica e catastale di € 3.500,00 per un valore definitivo di € 101.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ristorante Bargagli (GE) - Via Giovanni Cervasco 59, piano T-1	123,00 mq	850,00 €/mq	€ 104.550,00	100,00%	€ 101.500,00
Valore di stima:					€ 101.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Chiavari, li 13/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gazzolo Luigi

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Bargagli (GE) - Via Giovanni Cevasco 59, piano T-1

L'immobile si trova in località Traso, frazione collinare del comune di Bargagli, in zona periferica rispetto al comune e rispetto a Genova, caratterizzata da un contesto verde e tranquillo a prevalente destinazione residenziale con la presenza di poche abitazioni e piccoli condomini. Si tratta di una zona tranquilla ma scarsamente servita, il che può essere fonte di svalorizzazione. Non vi sono aree a parcheggio, se non su strada. Nelle immediate vicinanze dell'immobile vi è una fermata di mezzi pubblici, ma non vi sono altri servizi o attività commerciali comodamente raggiungibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 48, Sub. 1, Categoria C1

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 282/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Ristorante			
Ubicazione:	Bargagli (GE) - Via Giovanni Cevasco 59, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 48, Sub. 1, Categoria C1	Superficie	123,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Il locale principale adibito a ristorante/trattoria, arredato con tavoli e sedie è accogliente, modesto ed ordinato. I pavimenti sono in cotto, con finitura rustica, le pareti sono chiare, prevalentemente bianche, in intonaco e alcune rivestite con pannellature (perlinature) in legno chiaro. Il riscaldamento è autonomo con calderina a gas e radiatori, integrato con stufa a legna. Bagno e cucina presentano rivestimento murario in piastrelle di ceramica/maiolica o gres liscio di colore grigio chiaro e uniforme, posate a rivestimento intero fino a circa 180 cm, oltre, la parte superiore delle pareti (sopra le piastrelle) e il soffitto sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato di colore bianco, anche il pavimento è in piastrelle. Si notano alcune alonature di muffa e condensa. Il terrazzo di copertura si presenta in discreto stato di conservazione; non sono visibili macchie di umidità nel sottostante ristorante pertanto si ritiene che assolva correttamente il compito di copertura ed impermeabilizzazione.		
Descrizione:	L'immobile si trova in località Traso, frazione collinare del comune di Bargagli, in zona periferica rispetto al comune e rispetto a Genova, caratterizzata da un contesto verde e tranquillo a prevalente destinazione residenziale con la presenza di poche abitazioni e piccoli condomini. Si tratta di una zona tranquilla ma scarsamente servita, il che può essere fonte di svalorizzazione. Non vi sono aree a parcheggio, se non su strada. Nelle immediate vicinanze dell'immobile vi è una fermata di mezzi pubblici, ma non vi sono altri servizi o attività commerciali comodamente raggiungibili.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		