

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Viviani Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 339/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 339/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14

All'udienza del 16/10/2024, il sottoscritto Geom. Viviani Stefano, con studio in Via Casaregis - 16100 - Genova (GE), email geometraviviani@libero.it, PEC stefano.viviani@geopec.it, Tel. 010 504002, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita Campasso di San Nicola 54/1

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di complessivi 92,25 mq di superficie commerciale e 74,03 mq di superficie utile, posto al piano secondo sottostrada di un edificio di 8 piani, oltre una cantina allo stesso piano di 9,63 mq e due poggioli di 14,56 mq.

Composto da ingresso, soggiorno, cucina, n.° 2 camere, servizio igienico e disimpegno, oltre a cantina e n.° 2 poggioli.

Risulta esposto a EST su intercapedine e corridoio cantine condominiali, a NORD su vano scale ed altra unità immobiliare, a SUD ed EST su distacchi verso la Salita Campasso di San Nicola e la sottostante Via Ludovico Calda.

L'accesso allo stabile avviene tramite portone su passarella di Salita Campasso di San Nicola, mentre l'accesso all'immobile avviene dal vano scala condominiale, tramite porta caposcala. L'accesso alla cantina avviene attraverso porta caposcala a fianco dell'appartamento, che immette nel corridoio condominiale della cantine ed al cui fondo vi è l'ingresso alla cantina di proprietà, a fianco di una delle due camere dell'appartamento.

L'appartamento appare in normale stato manutentivo, così come le parti comuni, con pareti intonacate, tinteggiate e parzialmente con carta da parati, finestre in alluminio a doppi vetri, tapparelle, pavimenti in piastrelle e dotazioni igieniche ordinarie.

E' presente un condizionatore che raffresca le due camere, tramite split.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato mediante teleriscaldamento, l'impianto di acqua calda sanitaria è autonomo tramite boiler.

La struttura è a travi e pilastri in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio a cassa vuota, con copertura piana.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita Campasso di San Nicola 54/1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato risulta vedovo dal 08/01/2020.

CONFINI

I confini dell'appartamento sono i seguenti: SOTTO terreno, SOPRA altra abitazione, SUD ED OVEST distacchi, EST corridoio delle cantine condominiali ed intercapedine, NORD altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,03 mq	92,25 mq	1	92,25 mq	2,98 m	2ss
Cantina	7,69 mq	9,63 mq	0,20	1,93 mq	3,00 m	2ss
Balcone scoperto	13,79 mq	14,56 mq	0,25	3,64 mq	0,00 m	2ss
Totale superficie convenzionale:				97,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,82 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/07/1998 al 01/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. bor, Fg. 76, Part. 331, Sub. 23 Categoria A3
Dal 01/12/2010 al 09/06/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. bor, Fg. 76, Part. 331, Sub. 23, Zc. 2

		Categoria A3
Dal 09/06/2014 al 08/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. bor, Fg. 76, Part. 1462, Sub. 23, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 361,52
Dal 08/01/2020 al 27/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. bor, Fg. 76, Part. 1462, Sub. 23, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 361,52

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Nel 2014 il mappale originario 331 è stato bonificato catastalmente, acquisendo la numerazione attuale 1462

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
bor	76	1462	23	2	A3	2	5	96 mq	361,52 €		

Corrispondenza catastale

Si conferma la sostanziale conformità della planimetria catastale reperita in atti (una finestra del salotto appare invertita rispetto alla porta-finestra e mancano alcune mazzette)

PRECISAZIONI

Il creditore procedente è il **** Omissis ****, gli intervenuti sono il **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis ****.

Reperite le pratiche comunali inerenti l'immobile (nella fattispecie il progetto originario del 1957, in quanto esiste anche un condono ma riguarda altre opere e non vi sono pratiche successive), si è appreso che originariamente il piano in cui insiste l'appartamento era destinato a cantine, con distribuzione interna differente.

Reperita la planimetria di impianto catastale (del 1961, contemporanea della fine della costruzione dell'edificio), si è appreso la sostanziale conformità grafica rispetto a quella attuale e la destinazione d'uso ad appartamento, fin dalla sua primigenia consistenza.

Pertanto occorrerà sanare amministrativamente l'immobile e redigere nuova planimetria catastale per correggere piccoli errori grafici, il cui costo può essere computato in circa 2.000,00 €, oltre sanzione pecuniaria. Da accordi verbali con gli uffici comunali detta sanatoria potrà avvenire tramite l'art. 48, comma 2 della L.R. 16/08, che prevede una sanzione di 516,00 €, ma sarà opportuno prendere puntuali accordi con gli uffici preposti nel momento in cui verrà eseguita detta pratica.

PATTI

l'esecutato risulta vedovo dal 08/01/2020

STATO CONSERVATIVO

L'immobile appare in normale stato manutentivo, sia esternamente che internamente.

PARTI COMUNI

le fondazioni, i muri perimetrali, l'accesso allo stabile, la copertura ed il vano scale sono in comune, così come il corridoio verso le cantine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessun dato reperito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento, essendo ad un piano sottostrada, ha un'esposizione verso EST nell'intercapedine e nel corridoio delle cantine, verso NORD espone nel vano scale ed altro appartamento, nei lati verso SUD ed OVEST affaccia su distacchi.

L'altezza interna utile è 2,98 ml, la struttura è a travi e pilastri in cemento armato, con murature di tamponamento in laterizi, la copertura è piana, le pareti interne ed esterne sono intonacate, tinteggiate e parzialmente con carta da parati, i serramenti sono in alluminio a vetri doppi con tapparelle.

Gli impianti elettrico, gas ed acqua sono esistenti e privi di certificazioni, pertanto andranno verificati (al momento risultano funzionanti).

L'impianto di riscaldamento è centralizzato mediante teleriscaldamento, l'acqua calda sanitaria è autonoma mediante boiler e due camere sono raffrescate tramite split, con macchina frigorifera posizionata nel poggiatesta posto a Sud.

Il pavimento è in piastrelle.

La cantina, a fianco di una delle due camere, ha una finestra, pareti intonacate e tinteggiate e presenta

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato dall'esecutato. Non sono stati reperiti contratti di affitto registrati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/07/1998 al 01/12/2010	**** Omissis ****	atto notarile pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Novara Fabio##	02/07/1998	42756	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ufficio pubblicità immobiliare Genova	07/07/1998	17000	11478
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 01/12/2010 al 08/01/2020	**** Omissis ****	atto notarile pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Fossati Franca Paola##	01/12/2010	9420	4886
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio pubblicità immobiliare Genova	30/12/2010	42232	29084
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 08/01/2020	**** Omissis ****	atto per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/01/2020	104595/88888/21	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ufficio pubblicità immobiliare Genova	25/03/2021	10334	7857
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 del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

la nota riguardante l'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 27/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a genova il 18/06/2024
Reg. gen. 20663 - Reg. part. 2783
Importo: € 6.850,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 3.245,79
- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 25/06/2024
Reg. gen. 21439 - Reg. part. 2913
Importo: € 10.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 5.882,18
- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 25/06/2024
Reg. gen. 21438 - Reg. part. 2912
Importo: € 3.750,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.876,58

- **atto giudiziario-pignoramento**
Trascritto a Genova il 09/10/2019
Reg. gen. 32596 - Reg. part. 24547
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: la cifra esposta in detto pignoramento è **** Omissis ****
- **atto giudiziario-pignoramento**
Trascritto a Genova il 10/09/2024
Reg. gen. 30425 - Reg. part. 24021
Contro **** Omissis ****
Note: la cifra esposta in detto pignoramento è **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Reperate le pratiche comunali inerenti l'immobile (nella fattispecie il progetto originario del 1957, in quanto esiste anche un condono ma riguarda altre opere e non vi sono pratiche successive), si è appreso che originariamente il piano in cui insiste l'appartamento era destinato a cantine e non erano presenti i poggioli.

Reperita la planimetria di impianto catastale (del 1961, contemporanea della fine della costruzione dell'edificio), si è appreso la sostanziale conformità grafica rispetto a quella attuale e la destinazione d'uso ad appartamento, fin dalla sua primigenia consistenza.

Pertanto occorrerà sanare amministrativamente il bene e redigere nuova planimetria catastale per correggere piccoli errori grafici, il cui costo può essere computato in circa 2.000,00 €, oltre sanzione pecuniaria. Da accordi verbali con gli uffici comunali detta sanatoria potrà avvenire tramite l'art. 48, comma 2 della L.R. 16/08, che prevede una sanzione di 516,00 €, ma sarà opportuno prendere puntuali accordi con gli uffici preposti nel momento in cui verrà eseguita detta pratica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

I dati dell'unica autorizzazione edilizia reperita è la seguente:

- progetto originario n.° 1003 del 1957
- rilascio autorizzazione n.° 3068 del 29/11/1957

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Reperate le pratiche comunali inerenti l'immobile (nella fattispecie il progetto originario del 1957, in quanto esiste anche un condono ma riguarda altre opere non attinenti e non vi sono pratiche successive), si è appreso che originariamente il piano in cui insiste l'appartamento era destinato a cantine, privo di poggiali.

Reperita la planimetria di impianto catastale (del 1961, contemporanea della fine della costruzione dell'edificio), si è appresa la sostanziale conformità grafica rispetto a quella attuale e la destinazione d'uso ad appartamento, fin dalla sua primigenia consistenza.

Pertanto occorrerà sanare amministrativamente lo stato attuale e redigere nuova planimetria catastale per correggere piccoli errori grafici, il cui costo può essere computato in circa 2.000,00 €, oltre sanzione pecuniaria. Da accordi verbali con gli uffici comunali detta sanatoria potrà avvenire tramite l'art. 48, comma 2 della L.R. 16/08, che prevede una sanzione di 516,00 €, ma sarà opportuno prendere puntuali accordi con gli uffici preposti nel momento in cui verrà eseguita detta pratica.

Non risulta presente il certificato di agibilità, pur essendo presenti la licenza d'uso della costruzione per le opere in cemento armato ed il collaudo dei Vigili del Fuoco.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'esecutato risulta debitore nei confronti del condominio **** Omissis **** e nei confronti del condominio **** Omissis ****. Queste due cifre sono state desunte dalle comunicazioni avute dall'amministratore.

L'avv. **** Omissis **** comunica che l'esecutato risulta debitore di **** Omissis ****, oltre alle competenze relative all'esecuzione immobiliare instaurata.

Dalle trascrizioni/iscrizioni si è appreso un debito condominiale di **** Omissis **** e di **** Omissis ****.

Nella procedura è intervenuta per **** Omissis ****

Il tutto come da documentazione allegata e/o già in atti.

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) - Salita Campasso di San Nicola 54/1

Trattasi di appartamento di complessivi 92,25 mq di superficie commerciale e 74,03 mq di superficie utile, posto al piano secondo sottostrada di un edificio di 8 piani, oltre una cantina allo stesso piano di 9,63 mq e due poggiali di 14,56 mq. Composto da ingresso, soggiorno, cucina, n.° 2 camere, servizio igienico e disimpegno, oltre a cantina e n.° 2 poggiali. Risulta esposto a EST su intercapedine e corridoio cantine condominiali, a NORD su vano scale ed altra unità immobiliare, a SUD ed EST su distacchi verso la Salita Campasso di San Nicola e la sottostante Via Ludovico Calda. L'accesso allo stabile avviene tramite portone su passarella di Salita Campasso di San Nicola, mentre l'accesso all'immobile avviene dal vano scala condominiale, tramite porta caposcala. L'accesso alla cantina avviene attraverso porta caposcala a fianco dell'appartamento, che immette nel corridoio condominiale della cantine ed al cui fondo vi è l'ingresso alla cantina di proprietà, a fianco di una delle due camere dell'appartamento. L'appartamento appare in normale stato manutentivo, così come le parti comuni, con pareti intonacate, tinteggiate e parzialmente con carta da parati, finestre in alluminio a doppi vetri, tapparelle, pavimenti in piastrelle e dotazioni igieniche ordinarie. E' presente un condizionatore che raffresca le due camere, tramite split. L'impianto di riscaldamento è centralizzato mediante teleriscaldamento, l'impianto di acqua calda sanitaria è autonomo tramite boyler. La struttura è a travi e pilastri in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio a cassa vuota, con copertura piana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 1462, Sub. 23, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 92.929,00

il valore di stima, ridotto del 5% per assenza della garanzia vizi ed evizione, è stato stabilito considerati i valori di riferimento ordinari per la zona e per immobili simili, ricavati da puntuali analisi di mercato, i valori o.m.i. e quelli del borsino immobiliare, che riportano un valore medio oscillante tra 614,00 e 1561,00 €/mq.

Alla cifra ottenuta (€ 92929,00) occorre dedurre i costi per rendere commerciabile il bene, quantificabili in circa 2.000,00 € oltre sanzione amministrativa. Come da accordi verbali con gli uffici comunali detta sanatoria potrà avvenire tramite l'art. 48, comma 2 della L.R. 16/08, che prevede una sanzione di 516,00 €, ma sarà opportuno prendere puntuali accordi con gli uffici preposti nel momento in cui verrà eseguita detta pratica.

Oltre a ciò andranno verificati gli impianti, al momento funzionanti.

Esistono debiti condominiali del creditore procedente e di altro condominio intervenuto, oltre ad altri intervenuti; il tutto come già descritto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Salita Campasso di San Nicola 54/1	97,82 mq	950,00 €/mq	€ 92.929,00	100,00%	€ 92.929,00
				Valore di stima:	€ 92.929,00



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.

Genova, li 04/12/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Viviani Stefano



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita Campasso di San Nicola 54/1
Trattasi di appartamento di complessivi 92,25 mq di superficie commerciale e 74,03 mq di superficie utile, posto al piano secondo sottostrada di un edificio di 8 piani, oltre una cantina allo stesso piano di 9,63 mq e due poggioli di 14,56 mq. Composto da ingresso, soggiorno, cucina, n.° 2 camere, servizio igienico e disimpegno, oltre a cantina e n.° 2 poggioli. Risulta esposto a EST su intercapedine e corridoio cantine condominiali, a NORD su vano scale ed altra unità immobiliare, a SUD ed EST su distacchi verso la Salita Campasso di San Nicola e la sottostante Via Ludovico Calda. L'accesso allo stabile avviene tramite portone su passerella di Salita Campasso di San Nicola, mentre l'accesso all'immobile avviene dal vano scala condominiale, tramite porta caposcala. L'accesso alla cantina avviene attraverso porta caposcala a fianco dell'appartamento, che immette nel corridoio condominiale della cantine ed al cui fondo vi è l'ingresso alla cantina di proprietà, a fianco di una delle due camere dell'appartamento. L'appartamento appare in normale stato manutentivo, così come le parti comuni, con pareti intonacate, tinteggiate e parzialmente con carta da parati, finestre in alluminio a doppi vetri, tapparelle, pavimenti in piastrelle e dotazioni igieniche ordinarie. E' presente un condizionatore che raffresca le due camere, tramite split. L'impianto di riscaldamento è centralizzato mediante teleriscaldamento, l'impianto di acqua calda sanitaria è autonomo tramite boyler. La struttura è a travi e pilastri in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio a cassa vuota, con copertura piana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 1462, Sub. 23, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Reperate le pratiche comunali inerenti l'immobile (nella fattispecie il progetto originario del 1957, in quanto esiste anche un condono ma riguarda altre opere e non vi sono pratiche successive), si è appreso che originariamente il piano in cui insiste l'appartamento era destinato a cantine e non erano presenti i poggioli. Reperita la planimetria di impianto catastale (del 1961, contemporanea della fine della costruzione dell'edificio), si è appreso la sostanziale conformità conformità grafica rispetto a quella attuale e la destinazione d'uso ad appartamento, fin dalla sua primigenia consistenza. Pertanto occorrerà sanare amministrativamente il bene e redigere nuova planimetria catastale per correggere piccoli errori grafici, il cui costo può essere computato in circa 2.000,00 €, oltre sanzione pecuniaria. Da accordi verbali con gli uffici comunali detta sanatoria potrà avvenire tramite l'art. 48, comma 2 della L.R. 16/08, che prevede una sanzione di 516,00 €, ma sarà opportuno prendere puntuali accordi con gli uffici preposti nel momento in cui verrà eseguita detta pratica.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Salita Campasso di San Nicola 54/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 1462, Sub. 23, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	97,82 mq
Stato conservativo:	l'immobile appare in normale stato manutentivo, sia esternamente che internamente.		
Descrizione:	<p>Trattasi di appartamento di complessivi 92,25 mq di superficie commerciale e 74,03 mq di superficie utile, posto al piano secondo sottostrada di un edificio di 8 piani, oltre una cantina allo stesso piano di 9,63 mq e due poggiosi di 14,56 mq. Composto da ingresso, soggiorno, cucina, n.° 2 camere, servizio igienico e disimpegno, oltre a cantina e n.° 2 poggiosi. Risulta esposto a EST su intercapedine e corridoio cantine condominiali, a NORD su vano scale ed altra unità immobiliare, a SUD ed EST su distacchi verso la Salita Campasso di San Nicola e la sottostante Via Ludovico Calda. L'accesso allo stabile avviene tramite portone su passerella di Salita Campasso di San Nicola, mentre l'accesso all'immobile avviene dal vano scala condominiale, tramite porta caposcala. L'accesso alla cantina avviene attraverso porta caposcala a fianco dell'appartamento, che immette nel corridoio condominiale della cantine ed al cui fondo vi è l'ingresso alla cantina di proprietà, a fianco di una delle due camere dell'appartamento. L'appartamento appare in normale stato manutentivo, così come le parti comuni, con pareti intonacate, tinteggiate e parzialmente con carta da parati, finestre in alluminio a doppi vetri, tapparelle, pavimenti in piastrelle e dotazioni igieniche ordinarie. E' presente un condizionatore che raffresca le due camere, tramite split. L'impianto di riscaldamento è centralizzato mediante teleriscaldamento, l'impianto di acqua calda sanitaria è autonomo tramite boyler. La struttura è a travi e pilastri in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio a cassa vuota, con copertura piana.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dall'esecutato. Non sono stati reperiti contratti di affitto registrati.		