

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Capelletti Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



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
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 90/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 30.780,00	13



All'udienza del 03/05/2024, il sottoscritto Geom. Capelletti Diego, con studio in Via Trieste, 69/2 - 16043 - Chiavari (GE), email info@studiotecnico2l.it, PEC diego.capelletti@geopec.it, Tel. 3384496762, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/05/2024 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 Maissana (SP) - VIA MARIO PADOVANI N. 54 - FRAZIONE TAVARONE, interno 2, piano T (Coord. Geografiche: 44.567837, 8.963635)

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO DISTINTO DALL' INTERNO 2 E POSTO AL PIANO TERRA DEL CONDOMINIO DI VIA MARIO PADOVANI CIV. 54/2 DEL COMUNE DI MAISSANA, FRAZIONE DI TAVARONE. RISULTA COMPOSTO DA SOGGIORNO ED ANGOLO COTTURA, BAGNO, PICCOLO SPAZIO DISTRIBUTIVO CON DISPENSA, DUE CAMERE SINGOLE. ALL'ALLOGGIO SI ACCEDE TRAMITE IL GIARDINO CIRCOSTANTE (CHE NON E' PERO' DI PERTINENZA DELLO STESSO).

IL BENE OGGETTO DI STIMA SI TROVA IN SUFFICIENTI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE INTERNA, SE PUR NECESSITI DI OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA. PRESENTA SEGNI DI USURA COMMISURATI CON GLI ANNI INTERCORSI DALLA COSTRUZIONE. GODE DI UN BUON AFFACCIO VERSO L'ESTERNO E DI UNA SUFFICIENTE ILLUMINAZIONE NATURALE.

ZONA PERIFERICA, MAL COLLEGATA CON I SERVIZI DI PRIMA NECESSITA' E CON ALTRI CENTRI URBANI. DISCRETA POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO.

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.

IL SOPRALLUOGO E' STATO EFFETTUATO ALLA PRESENZA DEL CUSTODE ALLA VENDITA (SOVEMO).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Maissana (SP) - VIA MARIO PADOVANI N. 54 - FRAZIONE TAVARONE, interno 2, piano T

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)

CONFINI

A NORD, EST ED OVEST CON CORTE E GIARDINO CIRCOSTANTI CONDOMINIALI, A SUD CON ALTRO APPARTAMENTO. AL LIVELLO SUPERIORE CON ALTRO APPARTAMENTO, AL LIVELLO SOTTOSTANTE CON IL TERRAPIENO SU CUI INSISTE IL SEDIME DEL FABBRICATO.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,43 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				54,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 317, Sub. 2 Categoria A2
Dal 18/06/1987 al 16/01/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 317, Sub. 2 Categoria A2
Dal 16/01/1997 al 20/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 317, Sub. 2 Categoria A2
Dal 20/07/2007 al 25/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 317, Sub. 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	317	2		A2	U	4 VANI	55 mq	278,89 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

LA PLANIMETRIA CATASTALE E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI RILEVATO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO.

PRECISAZIONI

SI RILEVA CHE L' IMMOBILE E' CIRCONDATO SU DUE LATI DA UN GIARDINO: L'ACCESSO ALL' APPARTAMENTO E' POSSIBILE ATTRAVERSANDO SUDETTA AREA VERDE CHE, TUTTAVIA, NON E' DI PERTINENZA DELL' IMMOBILE E CHE PERTANTO NON È STATO INSERITO NELLA PRESENTE RELAZIONE.

STATO CONSERVATIVO

IL BENE OGGETTO DI STIMA SI TROVA IN SUFFICIENTI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE INTERNA, SE PUR NECESSITI DI OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA.

PARTI COMUNI

L'EDIFICIO ALL' INTERNO DEL QUALE E' UBICATO IL BENE IN OGGETTO DELLA PRESENTE SI TROVA IN SUFFICIENTI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE PER QUANTO ATTIENE I PROSPETTI. IL CONDOMINIO RISULTA COMPOSTO DA DUE LIVELLI FUORI TERRA E NON DOTATO DI ASCENSORE. E' RAGIONEVOLE SUPPORRE CHE ANCHE IL GIARDINO CHE LAMBISCE SU DUE LATI L' APPARTAMENTO POSSA ESSERE INTESO COME SPAZIO CONDOMINIALE.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

DA UN ESAME VISIVO, L'EDIFICIO ALL'INTERNO DEL QUALE E' UBICATO IL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE APPARE IN NORMALI CONDIZIONI STRUTTURALI.

CARATTERISTICHE:

ESPOSIZIONE: RISULTA COLLOCATO SULL'ANGOLO EST DELLO STABILE E LE FINESTRE AFFACCIANO SUL GIARDINO E SULLA CORTE CIRCOSTANTI LA CASA.

ALTEZZA INTERNA UTILE: 2,70 M

STR. VERTICALI: MURATURA PORTANTE (SI IPOTIZZA LA PRESENZA DI LATERIZI O PIETrame)

SOLAI: LATERO CEMENTO

COPERTURA: A FALDE INCLINATE

MANTO DI COPERTURA: TEGOLE

PARETI ESTERNE: INTONACATE

PARETI INTERNE: INTONACATE, BAGNO E CUCINA HANNO UN PARZIALE RIVERSTIMENTO IN PIASTRELLE DI GRES

PAVIMENTAZIONE INTERNA: PIASTRELLE IN GRES

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: PORTE IN LEGNO, FINESTRE IN LEGNO VETRO SINGOLO

IMPIANTO ELETTRICO: NON RISPETTOSO DELLE NORMATIVE VIGENTI

IMPIANTO IDRICO E TERMICO: IMPIANTO ELETTRICO E BOILER SCALDA ACQUA.

STATO DI OCCUPAZIONE

ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO, AVVENUTO IL 10/06/2024, L' IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO IL CUI INDIRIZZO DI RESIDENZA COINCIDE, OVVERO VIA MARIO PADOVANI 54/2 FRAZIONE DI TAVARONE COMUNE DI MAISSANA

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/1987 al 16/01/1997	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		L. CIAMPI	18/06/1987	49170	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	GENOVA	01/07/1987	3802		
Dal 16/01/1997 al	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			

20/07/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/01/1997	2/6548	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	14/03/2001	2060			
Dal 20/07/2007 al 25/07/2024	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RIVARA CARLO	20/07/2007	165073	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	14/08/2007	7431			

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CHIAVARI il 14/08/2007
Reg. gen. 7432 - Reg. part. 1543
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00

Spese: € 110.000,00
Rogante: RIVARA CARLO
Data: 20/07/2007

- **IPOTECA LEGALE** derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto a GENOVA il 15/01/2019
Reg. gen. 378 - Reg. part. 299
Importo: € 1.224,89
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
N° repertorio: 9215
- **IPOTECA LEGALE** derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto a GENOVA il 27/02/2024
Reg. gen. 1592 - Reg. part. 1313
Importo: € 140.352,93
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RICADE:

- INTERAMENTE NELLA ZONA R Bs (SOTTOMBITI DI RIQUALIFICAZIONE O DI TRASFORMAZIONE - TESSUTO EDILIZIO COMPATTO, ART. 8.4 E 9.1 DELLE NORME GENERALI DEL PUC);
 - INTERAMENTE NELLA ZONA R14 TAVARONE (AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE R", ART. 8.3 DELLE NORME GENERALI, ART. 35 DELLE NORME DI CONFORMITA' E CONGRUITA' PER GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE DEL PUC);
 - INTERAMENTE NELLA ZONA UNITA' TERRITORIALI: DISCIPLINA DALL' ART. 8 E 8.1 DELLE NORME GENERALI DEL PUC).
- E' INOLTRE SOGGETTA A VINCOLO PAESAGGISTICO (INTERO COMPLESSO DELLA VAL D'AVETO - MONTE PENNA - MONTE ZATTA, AREA DI INTERESSE NATURALISTICO E PANORAMICO DELLO APPENINO LIGURE RICCO DI ZONE VERDI E PARTICOLARI CONFIGURAZIONI MORFOLOGICHE SPECIE SUI MONTI ZATTA - MAGGIORASCA - CAUCASO - RAMACETO).

REGOLARITÀ EDILIZIA

COME SI RILEVA DALLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA LO SCRIVENTE HA RICHiesto PIU' VOLTE A MEZZO PEC ED A MEZZO MAIL DI POTER EFFETTUARE L'ACCESSO AGLI ATTI PRESSO IL SUE DEL COMUNE DI MAISSANA, DAL QUALE NON HA PERO' RICEVUTO ALCUNA RISPOSTA IN MERITO. QUALORA IL COMUNE DI MAISSANA TRASMETTA ALLO SCRIVENTE LA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA SARA' MIA PREMURA INTEGRARE LA PRESENTE.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

IL SOTTOSCRITTO RITIENE RAGIONEVOLE SUPPORRE CHE SIANO PRESENTI VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI CHE RESTERANNO A CARICO DELL' ACQUIRENTE. SI PRECISA CHE COME RICONTRABILE DAGLI ALLEGATI IL SOTTOSCRITTO HA PROVVEDUTO A CHIEDERE ALL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO, GEOM. GIVONETTI, MATERIALE DETTAGLIATO IN MERITO MA NON HA MAI RICEVUTO RISCONTRO DI QUANTO NECESSARIO PER POTER INDAGARE IN MANIERA PIU' PUNTUALE QUESTO ASPETTO.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Maissana (SP) - VIA MARIO PADOVANI N. 54 - FRAZIONE TAVARONE, interno 2, piano T
APPARTAMENTO DISTINTO DALL' INTERNO 2 E POSTO AL PIANO TERRA DEL CONDOMINIO DI VIA MARIO PADOVANI CIV. 54/2 DEL COMUNE DI MAISSANA, FRAZIONE DI TAVARONE. RISULTA COMPOSTO DA SOGGIORNO ED ANGOLO COTTURA, BAGNO, PICCOLO SPAZIO DISTRIBUTIVO CON DISPENSA, DUE CAMERE SINGOLE. ALL'ALLOGGIO SI ACCEDE TRAMITE IL GIARDINO CIRCOSTANTE (CHE NON E' PERO' DI PERTINENZA DELLO STESSO). IL BENE OGGETTO DI STIMA SI TROVA IN SUFFICIENTI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE INTERNA, SE PUR NECESSITI DI OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA. PRESENTA SEGNI DI USURA COMMISURATI CON GLI ANNI INTERCORSI DALLA COSTRUZIONE. GODE DI UN BUON AFFACCIO VERSO L'ESTERNO E DI UNA SUFFICIENTE ILLUMINAZIONE NATURALE. ZONA PERIFERICA, MAL COLLEGATA CON I SERVIZI DI PRIMA NECESSITA' E CON ALTRI CENTRI URBANI. DISCRETA POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 317, Sub. 2, Categoria A2Valore di stima del bene: € 32.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale



Bene N° 1 - Appartamento Maissana (SP) - VIA MARIO PADOVANI N. 54 - FRAZIONE TAVARONE, interno 2, piano T	54,00 mq	600,00 €/mq	€ 32.400,00	100,00%	€ 32.400,00
Valore di stima:					€ 32.400,00

Valore di stima: € 32.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ABBATTIMENTO PROCEDURA	5,00	%

Valore finale di stima: € 30.780,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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 29/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Capelletti Diego

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 1 - DOC. FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 29/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 2 - CARTOGRAFIA E NORME URBANISTICHE (Aggiornamento al 29/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 29/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 4 - NOTE ATTI DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 29/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 5 - RILIEVO STATO ATTUALE (Aggiornamento al 29/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 6 - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 29/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 7 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 29/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 8 - ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 29/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 9 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 29/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 10 - CERTIFICATO DI RESIDENZA (Aggiornamento al 29/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 11 - VALORI OMI E BORSINO IMMOBILIARE (Aggiornamento al 29/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 12 - SPESE CONDOMINIALI E CONTRATTI DI AFFITTO (Aggiornamento al 29/07/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Maissana (SP) - VIA MARIO PADOVANI N. 54 - FRAZIONE TAVARONE, interno 2, piano T
APPARTAMENTO DISTINTO DALL' INTERNO 2 E POSTO AL PIANO TERRA DEL CONDOMINIO DI VIA MARIO PADOVANI CIV. 54/2 DEL COMUNE DI MAISSANA, FRAZIONE DI TAVARONE. RISULTA COMPOSTO DA SOGGIORNO ED ANGOLO COTTURA, BAGNO, PICCOLO SPAZIO DISTRIBUTIVO CON DISPENSA, DUE CAMERE SINGOLE. ALL'ALLOGGIO SI ACCEDE TRAMITE IL GIARDINO CIRCOSTANTE (CHE NON E' PERO' DI PERTINENZA DELLO STESSO). IL BENE OGGETTO DI STIMA SI TROVA IN SUFFICIENTI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE INTERNA, SE PUR NECESSITI DI OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA. PRESENTA SEGNI DI USURA COMMISURATI CON GLI ANNI INTERCORSI DALLA COSTRUZIONE. GODE DI UN BUON AFFACCIO VERSO L'ESTERNO E DI UNA SUFFICIENTE ILLUMINAZIONE NATURALE. ZONA PERIFERICA, MAL COLLEGATA CON I SERVIZI DI PRIMA NECESSITA' E CON ALTRI CENTRI URBANI. DISCRETA POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 317, Sub. 2, Categoria A2 Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RICADE: - INTERAMENTE NELLA ZONA R Bs (SOTTOMBITI DI RIQUALIFICAZIONE O DI TRASFORMAZIONE - TESSUTO EDILIZIO COMPATTO, ART. 8.4 E 9.1 DELLE NORME GENERALI DEL PUC); - INTERAMENTE NELLA ZONA R14 TAVARONE (AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE R", ART. 8.3 DELLE NORME GENERALI, ART. 35 DELLE NORME DI CONFORMITA' E CONGRUITA' PER GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE DEL PUC); - INTERAMENTE NELLA ZONA UNITA' TERRITORIALI: DISCIPLINA DALL' ART. 8 E 8.1 DELLE NORME GENERALI DEL PUC). E' INOLTRE SOGGETTA A VINCOLO PAESAGGISTICO (INTERO COMPLESSO DELLA VAL D'AVETO - MONTE PENNA - MONTE ZATTA, AREA DI INTERESSE NATURALISTICO E PANORAMICO DELLO APPENINO LIGURE RICCO DI ZONE VERDI E PARTICOLARI CONFIGURAZIONI MORFOLOGICHE SPECIE SUI MONTI ZATTA - MAGGIORASCA - CAUCASO - RAMACETO).

Prezzo base d'asta: € 30.780,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 90/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.780,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Maissana (SP) - VIA MARIO PADOVANI N. 54 - FRAZIONE TAVARONE, interno 2, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 317, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	54,00 mq
Stato conservativo:	IL BENE OGGETTO DI STIMA SI TROVA IN SUFFICIENTI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE INTERNA, SE PUR NECESSITI DI OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA.		
Descrizione:	APPARTAMENTO DISTINTO DALL' INTERNO 2 E POSTO AL PIANO TERRA DEL CONDOMINIO DI VIA MARIO PADOVANI CIV. 54/2 DEL COMUNE DI MAISSANA, FRAZIONE DI TAVARONE. RISULTA COMPOSTO DA SOGGIORNO ED ANGOLO COTTURA, BAGNO, PICCOLO SPAZIO DISTRIBUTIVO CON DISPENSA, DUE CAMERE SINGOLE. ALL'ALLOGGIO SI ACCEDE TRAMITE IL GIARDINO CIRCOSTANTE (CHE NON E' PERO' DI PERTINENZA DELLO STESSO). IL BENE OGGETTO DI STIMA SI TROVA IN SUFFICIENTI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE INTERNA, SE PUR NECESSITI DI OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA. PRESENTA SEGNI DI USURA COMMISURATI CON GLI ANNI INTERCORSI DALLA COSTRUZIONE. GODE DI UN BUON AFFACCIO VERSO L'ESTERNO E DI UNA SUFFICIENTE ILLUMINAZIONE NATURALE. ZONA PERIFERICA, MAL COLLEGATA CON I SERVIZI DI PRIMA NECESSITA' E CON ALTRI CENTRI URBANI. DISCRETA POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO, AVVENUTO IL 10/06/2024, L' IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO IL CUI INDIRIZZO DI RESIDENZA COINCIDE, OVVERO VIA MARIO PADOVANI 54/2 FRAZIONE DI TAVARONE COMUNE DI MAISSANA		

