
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Borella Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 310/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



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
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
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.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 310/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.000,00	15



INCARICO

In data 09/10/2023, il sottoscritto Geom. Borella Fabrizio, con studio in Via Montello, 34/36 rossi - 16137 - Genova (GE), email info@studiotecnicoborella.com, PEC fabrizio.borella@geopec.it, Tel. 010 8376803, Fax 010 8376803, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2023 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) - Via Piacenza 5A, scala Sx, interno 30

DESCRIZIONE

Intera proprietà dell'appartamento facente parte del caseggiato di Via Piacenza civ. 5A, posto all'ottavo piano e distinto con l'int. 30 della scala sinistra, della consistenza di 5,50 vani catastali, composto da: ingresso, ampio disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due poggiali.

Il caseggiato ha ingresso indipendente, direttamente da Via Piacenza ed è dotato di impianto ascensore.

L'area circostante l'edificio è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Discreta facilità di parcheggio

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 16/11/2023 è avvenuto l'accesso all'immobile, durante il quale si è presa visione dello stato dei luoghi, acquisite le informazioni tecniche ed effettuati i rilevamenti necessari per la stesura della presente relazione e dell'Attestato di Prestazione Energetica

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Piacenza 5A, scala Sx, interno 30

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Esaminata la documentazione in atti lo scrivente conferma che la stessa è completa, così come previsto dall'art. 567 secondo comma del c.p.c



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)

CONFINI

L'alloggio nel suo insieme confina:

- a Nord, con il vano scale e l'appartamento int. 29 dello stesso civico;
- a Est, con distacco verso Via Emilia;
- a Sud distacco e appartamento int. 39 della scala destra;
- a Ovest, con cavedio interno e ascensore;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,35 mq	99,56 mq	1	99,56 mq	3,00 m	8
Balcone scoperto	8,50 mq	8,50 mq	0,25	2,13 mq	0,00 m	8
Totale superficie convenzionale:				101,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è composto da:

- Loc. n. 1 Ingresso mq. 2,40
- Loc. n.2 Soggiorno..... mq. 27,70
- Loc. n.3 Cucina..... mq. 7,70
- Loc. n.4 Bagno..... mq. 5,70
- Loc. n.5 Disimpegno..... mq. 12,00
- Loc. n.6 Camera..... mq. 17,85
- Loc. n.7 Camera..... mq. 13,00
- Totale mq. 86,35



poggiolo 1..... mq. 4,00
 poggiolo 2..... mq. 4,50

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 02/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 219, Sub. 31, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 610,71 Piano 8
Dal 02/05/2007 al 10/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 719, Sub. 31, Zc. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 610,71 Piano 8
Dal 10/10/2008 al 19/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1731, Sub. 31, Zc. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 610,71 Piano 8

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
STA	21	1731	31	5	A3	5	5,5		610,71 €	8	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Mettendo a raffronto la planimetria catastale, con il rilievo eseguito dallo scrivente (stato attuale), si riscontra che gli elaborati non coincidono. In particolare si osserva che:

- per ampliare il locale soggiorno è stata spostata la tramezza interna a confine con la cucina/tinello;
- la porta di accesso della cucina è stata spostata dal disimpegno al soggiorno;
- nel locale ingresso è stata realizzata una tramezza per la formazione di un disimpegno della superficie di mq



12,00 privo di finestra;

- Il locale ripostiglio è stato conglobato con il disimpegno mediante la demolizione della tramezza a confine con quest'ultimo;

Delle ricerche effettuate presso il Comune di Genova (Ufficio Visura Progetti) è stato rintracciato un progetto per opere interne del 9/10/1992 rubricato al n. 1803 **** Omissis **** L'elaborato grafico di progetto, corrisponde allo stato attuale, fatta eccezione per le dimensioni del locale cucina. A progetto il locale doveva avere dimensioni 3,40 m x 2,50 m, per una superficie di mq. 8,50, mentre nello stato di fatto il locale ha dimensioni 3,44 m x 2,24 m., per una superficie di mq. 7,70 (dimensioni esplicitate negli elaborati grafici)

La ditta catastale è corretta e conforme all'ultima voltura.

PRECISAZIONI

Nel corso del sopralluogo la Sig.ra **** Omissis **** ha mostrato allo scrivente un locale di sgombero posto al piano superiore, della superficie lorda di mq. 18,00. Dalle ricerche eseguite detto locale appartiene all'esecutato ed è distinto con il subalterno 85, della particella 1731.

PATTI

Dagli accertamenti compiuti alla data del sopralluogo non risultano contratti di locazione in essere. L'appartamento risulta essere abitato dalla Sig.ra **** Omissis ****, con il figlio maggiorenne.

STATO CONSERVATIVO

Edificio - parti comuni - Il fabbricato nel suo complesso si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione

Appartamento Int. 30

In generale l'appartamento si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, e precisamente:

- Portoncino caposcala ad un'anta, del tipo blindato;
- Finestre con telaio in legno, dotate di doppio vetro;
- Tapparelle in plastica in buono stato di conservazione;
- Porte in legno, del tipo tamburato, di buona fattura e ben conservate;
- Bagno dotato di vasca, lavabo, water e bidet, ben rifinito;
- Pareti intonacate a civile e tinteggiate, con tinta lavabile ben conservate;
- Soffitti intonacati a civile e tinteggiati con pittura bianca lavabile, ben conservati;
- Pavimenti in parquet di legno, in buono stato di conservazione, fatta eccezione di una porzione nel locale sala, che ha subito una deformazione.
- Pavimento del bagno, cucina e ingrosso in ceramica;
- Rivestimento pareti del bagno in ceramica;
- Impianto elettrico è del tipo sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento centralizzato, con terminali in alluminio dotati di valvola termostatica e



contabilizzatore, con lettura da remoto.

- Produzione acqua calda sanitaria autonoma, con caldaia a gas, posizionata in cucina;

In generale l'appartamento si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. Si rileva che nel plafone del locale cucina sono presenti sfogliature della lama pittorica, dovute a infiltrazioni di acqua meteorica.

PARTI COMUNI

L'immobile, oggetto della presente relazione, fa parte del caseggiato distinto con il civ. 5A di Via Piacenza, che è composto da quaranta unità immobiliari abitative nella scala destra e trentadue nella scala sinistra, oltre ai negozi posti al piano terreno.

L'amministratore del Condominio, nella sua comunicazione del 10/11/2023, ha riferito di non essere in possesso del regolamento di condominio.

L'immobile è servito da impianto di riscaldamento centralizzato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cemento armato;

Esposizione appartamento, Sud ed Est: veduta libera sulla Val Bisagno;

Altezza interna m. 3,00.

Strutture: l'edificio è costituito da un ordito tridimensionale di travi e pilastri in cemento armato gettato in opera, i solai sono in laterocemento, anch'essi gettati in opera. I tamponamenti sono in muratura con camera d'aria, intonacata su ambo i lati. I prospetti e relativi poggioni si trovano in mediocre stato di manutenzione;

Copertura principale del tipo piano non praticabile;

Pareti e soffitti interni, intonacati e tinteggiati, in discreto buono di conservazione;

Impianto di riscaldamento centralizzato;

Impianto produzione ACS autonomo.

Tapparelle prevalentemente in plastica.

Impianto ascensore posto nel vano scale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'appartamento risulta essere abitato dalla Sig.ra **** Omissis ****, con il figlio maggiorenne.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1987 al 19/01/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Figari Giorgio		44659	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 invariata;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 22/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia
Iscritto a Concessione a Garanzia di mutuo il 16/05/2007
Reg. gen. 20512 - Reg. part. 5380
Quota: 1/1
Importo: € 386.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Genova il 03/05/2010
Reg. gen. 13833 - Reg. part. 2762
Quota: 1/1
Importo: € 23.469,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Genova il 18/03/2014
Reg. gen. 5962 - Reg. part. 785



Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Ipoteca gravante anche sull'immobile distinto con il sub. 85 della particella 1731 del Foglio 21 Sezione STA (locale di sgombero soprastante l'immobile oggetto di stima) .

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 20/03/2019
Reg. gen. 8920 - Reg. part. 6750
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 07/10/2022
Reg. gen. 35824 - Reg. part. 26639
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 25/07/2023
Reg. gen. 26170 - Reg. part. 20758
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

PUC - Livello 3 locale di Municipio - ASSETTO URBANISTICO

- AMBITI:

Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE

Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO

Sigla: AR-UR

PUC - Livello 3 locale di Municipio - Componente Geologica - ZONIZZAZIONE GEOLOGICA

- GEOLOGICA ZONA URBANIZZATA:

Tipo: URB

Note: Area Urbanizzata

- ZONIZZAZIONE GEOLOGICA:

Classe: B

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.



Il fabbricato è stato eretto, previa presentazione di progetto rubricato dal Comune di Genova con il n. 405 del 1962.

Costruttore Soc. **** Omissis ****;

Progettista Ing. **** Omissis ****;

L'edificio è stato dichiarato abitabile con Decreto n. 2780 del 28/08/1964.

Delle ricerche effettuate presso il Comune di Genova (Ufficio Visura Progetti) è stato rintracciato un progetto per opere interne del 9/10/1992 rubricato al n. 1803 - Richiedente: **** Omissis ****, Progettista **** Omissis ****. L'elaborato grafico di progetto, corrisponde allo stato attuale, fatta eccezione per le dimensioni del locale cucina. A progetto il locale doveva avere dimensioni 3,40 m x 2,50 m, per una superficie di mq. 8,50, mentre nello stato di fatto il locale ha dimensioni 3,44 m x 2,24 m., per una superficie di mq. 7,70 (dimensioni esplicate negli elaborati grafici allegati)

Mettendo a raffronto la planimetria catastale, con il rilievo eseguito dallo scrivente (stato attuale), si riscontra che gli elaborati non coincidono. In particolare si osserva che:

- per ampliare il locale soggiorno è stata spostata la tramezza interna a confine con la cucina/tinello;
- la porta di accesso della cucina è stata spostata dal disimpegno al soggiorno;
- nel locale ingresso è stata realizzata una tramezza per la formazione di un disimpegno della superficie di mq 12,00 privo di finestra;
- Il locale ripostiglio è stato conglobato con il disimpegno mediante la demolizione della tramezza a confine con quest'ultimo;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'Amministratore nella sua risposta del 10/11/2023, dichiara di non essere in possesso del regolamento di condominio.

Vedi allegati 12 - 13 - 14 e 15.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 confort, 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.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Piacenza 5A, scala Sx, interno 30
 Intera proprietà dell'appartamento facente parte del caseggiato di Via Piacenza civ. 5A, posto all'ottavo piano e distinto con l'int. 30 della scala sinistra, della consistenza di 5,50 vani catastali, composto da: ingresso, ampio disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due poggianti. Il caseggiato ha ingresso indipendente, direttamente da Via Piacenza ed è dotato di impianto ascensore. L'area circostante l'edificio è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Discreta facilità di parcheggio
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1731, Sub. 31, Zc. 5, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 79.318,20
 La stima dell'immobile è stata effettuata a valore venale, tenendo conto dell'esposizione, orientamento, piano e grado di finitura. Altri parametri che hanno influenzato la valutazione sono l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte. L'analisi dei valori di mercato, nella zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, (dove per superficie commerciale si intende la superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri interni, al 50% dei muridi confine interno e ad 1/3 dei muri perimetrali esterni sino ad un massimo di 50,00 cm.), costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Piacenza 5A, scala Sx, interno 30	101,69 mq	780,00 €/mq	€ 79.318,20	100,00%	€ 79.318,20
Valore di stima:					€ 79.318,20

Valore di stima: € 79.318,20

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Spese condominiali insolute	3376,85	€
Stato d'uso e di manutenzione	3941,35	€

Valore finale di stima: € 70.000,00

La stima dell'immobile è stata effettuata a valore venale, tenendo conto dell'esposizione, orientamento, piano e grado di finitura. Altri parametri che hanno influenzato la valutazione sono l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte. L'analisi dei valori di mercato, nella zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, (dove per superficie commerciale si intende la superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri interni, al 50% dei muridi confine interno e ad 1/3 dei muri perimetrali esterni sino ad un massimo di 50,00 cm.), costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile.

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 23/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Borella Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - Localizzazione
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria stato attuale - rilievo eseguito dal CTU
- ✓ N° 6 Altri allegati - Attestato di prestanzione energetica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stralcio di PUC
- ✓ N° 8 Foto - Esterni edificio



- ✓ N° 9 Foto - Atrio e vano scale
- ✓ N° 10 Foto - Interni appartamento interno 30
- ✓ N° 11 Altri allegati - Progetto comunale - opere interne
- ✓ N° 12 Altri allegati - Contabilità ordinaria es. 2022-2023 - e preventivo es. 2023 -2024
- ✓ N° 13 Altri allegati - Verbale assemblea ordinaria del 17-07-2023
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbale di assemblea straordinariade 06-11-2023
- ✓ N° 15 Altri allegati - Dettaglio rate amministrazione
- ✓ N° 16 Altri allegati - Decreto di Agibilità
- ✓ N° 17 Atto di provenienza



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Piacenza 5A, scala Sx, interno 30
Intera proprietà dell'appartamento facente parte del caseggiato di Via Piacenza civ. 5A, posto all'ottavo piano e distinto con l'int. 30 della scala sinistra, della consistenza di 5,50 vani catastali, composto da: ingresso, ampio disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due poggiali. Il caseggiato ha ingresso indipendente, direttamente da Via Piacenza ed è dotato di impianto ascensore. L'area circostante l'edificio è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Discreta facilità di parcheggio
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1731, Sub. 31, Zc. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PUC - Livello 3 locale di Municipio - ASSETTO URBANISTICO - AMBITI:
Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO Sigla: AR-UR PUC
- Livello 3 locale di Municipio - Componente Geologica - ZONIZZAZIONE GEOLOGICA - GEOLOGICA
ZONA URBANIZZATA: Tipo: URB Note: Area Urbanizzata - ZONIZZAZIONE GEOLOGICA: Classe: B

Prezzo base d'asta: € 70.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 310/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Piacenza 5A, scala Sx, interno 30		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1731, Sub. 31, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	101,69 mq
Stato conservativo:	Edificio - parti comuni - Il fabbricato nel suo complesso si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione Appartamento Int. 30 In generale l'appartamento si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, e precisamente: - Portoncino caposcala ad un'anta, del tipo blindato; - Finestre con telaio in legno, dotate di doppio vetro; - Tapparelle in plastica in buono stato di conservazione; - Porte in legno, del tipo tamburato, di buona fattura e ben conservate; - Bagno dotato di vasca, lavabo, water e bidet, ben rifinito; - Pareti intonacate a civile e tinteggiate, con tinta lavabile ben conservate; - Soffitti intonacati a civile e tinteggiati con pittura bianca lavabile, ben conservati; - Pavimenti in parquet di legno, in buono stato di conservazione, fatta eccezione di una porzione nel locale sala, che ha subito una deformazione. - Pavimento del bagno, cucina e ingresso in ceramica; - Rivestimento pareti del bagno in ceramica; - Impianto elettrico è del tipo sottotraccia; - Impianto di riscaldamento centralizzato, con terminali in alluminio dotati di valvola termostatica e contabilizzatore, con lettura da remoto. - Produzione acqua calda sanitaria autonoma, con caldaia a gas, posizionata in cucina; In generale l'appartamento si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. Si rileva che nel plafone del locale cucina sono presenti sfogliature della lama pittorica, dovute a infiltrazioni di acqua meteorica.		
Descrizione:	Intera proprietà dell'appartamento facente parte del caseggiato di Via Piacenza civ. 5A, posto all'ottavo piano e distinto con l'int. 30 della scala sinistra, della consistenza di 5,50 vani catastali, composto da: ingresso, ampio disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due poggiali. Il caseggiato ha ingresso indipendente, direttamente da Via Piacenza ed è dotato di impianto ascensore. L'area circostante l'edificio è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Discreta facilità di parcheggio		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

