

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bazzani Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 289/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

*** **Omissis** ***

*** Omissis ***

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Villini Ambrogio Negrone 18, scala u, interno 17, piano 3

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della procedura si trova al terzo piano di un condominio di sei piani complessivi.

La via Villini Ambrogio Negrone si trova a Genova Prà, quartiere periferico a ponente rispetto al centro, a circa 1 km dalla via Prà, arteria di traffico principale.

I servizi principali quali banche, scuole, ufficio postale e le principali attività commerciali con supermercati e negozi di prossimità si sviluppano lungo la Via Prà e le strade adiacenti, a distanze variabili di circa 1 e 2 km dal civico 18.

La stazione FF.SS. più vicina è quella di Genova Prà a circa 1,5 km.

Il casello autostradale di Genova Prà dista circa 5 km.

La fermata della linea pubblica AMT dista circa 50 m.

Ci sono alcuni posteggi condominiali.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La relazione notarile rettificata è stata depositata dal creditore procedente in data 20/11/2025.

Non risultano altri creditori intervenuti.

Non risultano altri creditori iscritti, o sequestranti e non risultano trascritti pignoramenti successivi a quello che ha originato la presente procedura, trascritto in data 30/07/2025.

Come riferito dagli attuali esecutati, gli stessi hanno deciso di procedere alla liquidazione concorsuale dell'eredità beneficiata che comprende gli immobili oggetto di perizia.

Figure 1. DAPI (A) and 7-AAD (B) fluorescence images of cells. Cells were stained with DAPI (A) and 7-AAD (B) and analyzed by flow cytometry. The x-axis represents fluorescence intensity and the y-axis represents cell count. The DAPI-stained cells show a distinct peak of fluorescence, while the 7-AAD-stained cells show a peak of fluorescence at a higher intensity.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

L'immobile è pervenuto ai soggetti indicati a seguito di successione *mortis causa* di **** Omissis **** avvenuta in data 26.10.2017, con accettazione di eredità con beneficio di inventario.

CONFINI

L'immobile ha confini: muro perimetrale su distacco, appartamento interno sedici, vano scala, appartamento interno diciotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	73,50 mq	1	73,50 mq	3,05 m	3
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				75,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Circa a metà del corridoio, sulla sinistra, si trova la dispensa.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/01/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PRA, Fg. 11, Part. 290, Sub. 17, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 0,36 Piano 3
Dal 19/01/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PRA, Fg. 11, Part. 290, Sub. 17, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 340,86 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PRA, Fg. 11, Part. 975, Sub. 17, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 340,86 Piano 3

**** Omissis **** decedeva in data 26/10/2017 e lasciava a succedergli la moglie **** Omissis **** con la quota di 4/6 e i figli **** Omissis **** con la quota pari a 1/6 ciascuno.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PRA	11	975	17	2	A3	3	4 vani	77 mq	340,86 €	3	

L'aggiornamento è fattibile direttamente dal sito dell'Agenzia del Territorio.

PLANIMETRIA CATASTALE
Conforme allo stato attuale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c

PATTI

L'immobile è in uso a **** Omissis **** che risulta però residente nell'appartamento int. 11.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale con area esterna di accesso al portone con posti auto, atrio d'ingresso, vano scale, ascensore e caldaia per la fornitura di riscaldamento, in comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risulta una servitù *non aedificandi* sul terreno limitrofo al civico 18 trascritta il 18/08/1966, REG. D'ORD. n. 1760, casella n. 14508, RP 6282, volume n. 11052 allegato al n. 13

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO

Struttura portante in cemento armato

Prospetti finiti ad intonaco e tinta, con la parte bassa, corrispondente al piano terra, rivestita da mattoni faccia a vista

Copertura piana

Androne d'ingresso con pavimenti in marmo e pareti tinteggiati con decorazioni applicate, vano scale con pedate e alzate in marmo e ballatoi con pavimento in palladiana di marmo e pareti tinteggiate.

Posti auto esterni condominiali.

Completivamente in buono stato, per quanto visibile.

APPARTAMENTO

Esposizione nord - est/nord - ovest

Altezza utile interna 3 m

Pavimenti in graniglia e palladiana di marmo in tutti i locali, tranne che nel bagno finito con piastrelle di ceramica.

Pareti tinteggiate, soffitti tinteggiati, nel locale bagno le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica.

Riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio.

Complessivamente si presenta in buono stato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in uso all'esecutata **** Omissis **** che però risulta residente nell'appartamento int. 11.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1988	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carla Maria Barbis	19/01/1988	41311	5025
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	10/02/1988	4800	3242
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata.

L'atto di provenienza è stato richiesto all'Archivio Notarile e allegato con il n. 1.

Il bene è nella proprietà degli attuali esecutati per successione *mortis causa* di **** Omissis **** che decedeva il 16/10/2017 e lasciava a succedergli la moglie, **** Omissis **** per la quota pari a 4/6 e i figli **** Omissis ****

Non risulta trascritta la denuncia di successione *mortis causa* di **** Omissis ****.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario

Reg. gen. 3674 - Reg. part. 485

Importo: € 1.530.000,00

Contro *** Omissis ***, *** Omissis ***

Capitale: € 900.000,00

- Iscritto a Genova il 17/10/2018

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 729.000,00

Trascritto a Genova il 11/04/2018

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

Contro **** Omissis ****

- Trascritto a Genova il 08/04/2019

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

Contro **** Omissis ****

- Trascritto a Genova il 30/07/2025

Reg. gen. 27090 - Reg. part. 21438

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura consistono in € 294 per ogni trascrizione, € 35 per le ipoteche volontarie, lo 0,5 di imposta ipotecaria sul totale iscritto (minimo € 200).

Sono previste inoltre € 59 di bolli, € 35 di tasse ipotecarie.

Il calcolo complessivo sarà effettuato dall'Agenzia delle Entrate dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona AR-UR (Ambito di riqualificazione urbanistica residenziale) del PUC vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

Da ricerche presso gli Uffici dell'Edilizia privata è risultato il progetto originario di costruzione n. 543/1963 (allegato n. 10) con decreto di abitabilità n. 923 del 09/12/1966 (allegato n. 11).

La planimetria del progetto corrisponde allo stato attuale rilevato in sede di sopralluogo in data 24/09/2025: sussiste regolarità edilizia.

Da ricerche presso l'I.R.E. Liguria, non è risultato presente in banca dati l'APE, che pertanto è stato prodotto al n. 0720265977, classe energetica F, scadenza 04/02/2036.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.600,00

Da informazioni assunte dall'Amministrazione condominiale **** Omissis **** risulta la seguente situazione debitoria:

Es. precedente 2024/2025: € 3244,78

Es. attuale 2025/2026: € 3203,00

Non ci sono spese deliberate e rate straordinarie arretrate.

Il regolamento di condominio è allegato al n. 14.



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 comfort, consistenza, 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Villini Ambrogio Negrone 18, scala u, interno 11, piano 2

L'immobile oggetto della procedura si trova al secondo piano di un condominio di sei piani complessivi. La via Villini Ambrogio Negrone è ubicata a Genova Prà, quartiere periferico a ponente della città, a circa 1 km dalla via Prà, arteria di traffico principale posta nella parte bassa del quartiere. I servizi principali quali banche, scuole, ufficio postale e le principali attività commerciali con supermercati e negozi di prossimità si sviluppano lungo la Via Prà e le strade adiacenti, a distanze variabili di circa 1 e 2 km dal civico 18. La stazione FF.SS. più vicina è quella di Genova Prà a circa 1,5 km. Il casello autostradale di Genova Prà dista circa 5 km. La fermata della linea pubblica AMT dista circa 50 m. Sono presenti alcuni posteggi condominiali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 975, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 89.028,00

La stima dell'immobile viene effettuata secondo il sistema sintetico - comparativo, considerando cioè il valore di mercato a metro quadro di abitazioni, omogenee per ubicazione, accessibilità, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per superficie e per stato di conservazione, nonché sulla personale esperienza dell'estimatore.

Si è quindi comparato tale valore di mercato con i parametri orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle principali fonti di ricerca accreditate nel settore:

- OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), fascia semicentrale, codice zona D37: valore min. €/mq 820 - valore max €/mq 1200.
- Borsino Immobiliare, zone semiperiferia/Prà: immobili di fascia media: valore min. €/mq 1048 - valore max €/mq 1355.

Si sono poi verificati, presso l'Agenzia delle Entrate, i valori dichiarati di sette immobili venduti entro un'area circoscritta prossima alla Via Villini Ambrogio Negrone, negli ultimi dodici mesi del 2023, per immobili con la superficie commerciale simile e la medesima categoria catastale.

La media dei valori dichiarati è risultata pari a €/mq 902,00.

In considerazione dei valori suddetti, si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato sia pari a

€/mq 900,00.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Villini Ambrogio Negrone s.n.c., piano T
Trattasi di immobile indipendente, con un solo piano, posto lungo una strada sterrata che inizia dalla Via Villini Ambrogio Negrone tra il civico 18 e il civico 17B ed è carrabile fino 4 metri circa prima dell'accesso al magazzino: la strada poi si stringe e prosegue con una scalinata. La via Villini Ambrogio Negrone si trova a Genova Prà, quartiere periferico a ponente rispetto al centro, a circa 1 km dalla via Prà, arteria di traffico principale. I servizi principali quali banche, scuole, ufficio postale e le principali attività commerciali con supermercati e negozi di prossimità si sviluppano lungo la Via Prà e le strade adiacenti, a distanze variabili di circa 1 e 2 km dal civico 18. La stazione FF.SS. più vicina è quella di Genova Prà a circa 1,5 km. Il casello autostradale di Genova Prà dista circa 5 km. La fermata della linea pubblica AMT dista circa 50 m.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 414, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.740,00

La stima dell'immobile viene effettuata secondo il sistema sintetico - comparativo, come già precisato nella stima del bene n. 1 (appartamento int. 11).

Quindi, anche in considerazione dello stato di manutenzione, si ritiene adeguato valutare l'immobile come accessorio di pertinenza dell'abitazione principale, l'interno 11, con lo stesso valore al metro quadrato e un coefficiente pari allo 0,20.

Pertanto si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a €/mq 900,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Villini Ambrogio Negrone 18, scala u, interno 11, piano 2	98,92 mq	900,00 €/mq	€ 89.028,00	100,00%	€ 89.028,00
Bene N° 2 - Magazzino Genova (GE) - Via Villini Ambrogio Negrone s.n.c., piano T	8,60 mq	900,00 €/mq	€ 7.740,00	100,00%	€ 7.740,00
Valore di stima:					€ 96.768,00

Valore di stima: € 96.768,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2.549,00	€

Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
--------------------------------------	-------	---

Valore finale di stima: € 84.542,20 arrotondato a € 84.600,00

Al valore di stima è stato dedotto l'importo di spese condominiali insolute relative all'appartamento interno 11 che resteranno a carico dell'acquirente.

E' stato inoltre applicato un abbattimento del 10% quale rischio assunto per mancata garanzia di vizi occulti e come incentivo alla vendita all'asta.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Villini Ambrogio Negrone 18, scala u, interno 17, piano 3

L'immobile oggetto della procedura si trova al terzo piano di un condominio di sei piani complessivi. La via Villini Ambrogio Negrone si trova a Genova Prà, quartiere periferico a ponente rispetto al centro, a circa 1 km dalla via Prà, arteria di traffico principale. I servizi principali quali banche, scuole, ufficio postale e le principali attività commerciali con supermercati e negozi di prossimità si sviluppano lungo la Via Prà e le strade adiacenti, a distanze variabili di circa 1 e 2 km dal civico 18. La stazione FF.SS. più vicina è quella di Genova Prà a circa 1,5 km. Il casello autostradale di Genova Prà dista circa 5 km. La fermata della linea pubblica AMT dista circa 50 m. Ci sono alcuni posteggi condominiali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 975, Sub. 17, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 67.950,00

La stima dell'immobile viene effettuata secondo il sistema sintetico - comparativo, considerando cioè il valore di mercato a metro quadro di abitazioni, omogenee per ubicazione, accessibilità, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per superficie e per stato di conservazione, nonché sulla personale esperienza dell'estimatore.

Si è quindi comparato tale valore di mercato con i parametri orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle principali fonti di ricerca accreditate nel settore:

- OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), fascia semicentrale, codice zona D37: valore min. €/mq 820 - valore max €/mq 1200.
- Borsino Immobiliare, zone semiperiferia/Prà: immobili di fascia media: valore min. €/mq 1048 - valore max €/mq 1355.

Si sono poi verificati, presso l'Agenzia delle Entrate, i valori dichiarati di sette immobili venduti entro un'area circoscritta prossima alla Via Villini Ambrogio Negrone, negli ultimi dodici mesi del 2023, per immobili con

la superficie commerciale simile e la medesima categoria catastale.

La media dei valori dichiarati è risultata pari a €/mq 902,00.

In considerazione dei valori suddetti, si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato sia pari a €/mq 900,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Genova (GE) - Via Villini Ambrogio Negrone 18, scala u, interno 17, piano 3	75,50 mq	900,00 €/mq	€ 67.950,00	100,00%	€ 67.950,00
Valore di stima:					€ 67.950,00

Valore di stima: € 67.950,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	6.447,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 54.708,00 arrotondato a € 54.700,00

Al valore di stima è stato dedotto l'importo delle spese condominiali insolute che resteranno a carico dell'acquirente.

È stato inoltre applicato un deprezzamento del 10% quale rischio assunto per mancata garanzia da vizi occulti e come incentivo alla vendita all'asta.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Gli immobili interno 11 e interno 17 sono in uso a **** Omissis ****, che ha la residenza nell'interno 11 e sono entrambi completi di tutto l'arredamento.

Il magazzino è in stato di abbandono ingombro di materiali e oggetti vari.

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

Genova, li 23/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bazzani Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - interno 17
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - magazzino
- ✓ N° 3 Altri allegati - perizia in formato privacy
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - interno 11
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - magazzino
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - interno 17
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - interno 11
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - magazzino
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - interno 17
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - progetto costruzione 543/1963
- ✓ N° 11 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - in sanatoria magazzino
- ✓ N° 13 Altri allegati - servitù non aedificandi
- ✓ N° 14 Altri allegati - regolamento condominiale
- ✓ N° 15 Altri allegati - rilievo stato attuale interno 11
- ✓ N° 16 Altri allegati - rilievo stato attuale interno 17
- ✓ N° 17 Altri allegati - rilievo stato attuale_c2
- ✓ N° 18 Foto - allegato fotografico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Villini Ambrogio Negrone 18, scala u, interno 11, piano 2
L'immobile oggetto della procedura si trova al secondo piano di un condominio di sei piani complessivi. La via Villini Ambrogio Negrone è ubicata a Genova Prà, quartiere periferico a ponente della città, a circa 1 km dalla via Prà, arteria di traffico principale posta nella parte bassa del quartiere. I servizi principali quali banche, scuole, ufficio postale e le principali attività commerciali con supermercati e negozi di prossimità si sviluppano lungo la Via Prà e le strade adiacenti, a distanze variabili di circa 1 e 2 km dal civico 18. La stazione FF.SS. più vicina è quella di Genova Prà a circa 1,5 km. Il casello autostradale di Genova Prà dista circa 5 km. La fermata della linea pubblica AMT dista circa 50 m. Sono presenti alcuni posteggi condominiali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 975, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona AR-UR (Ambito di riqualificazione urbanistica residenziale) del PUC vigente.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Villini Ambrogio Negrone s.n.c., piano T
Trattasi di immobile indipendente, con un solo piano, posto lungo una strada sterrata che inizia dalla Via Villini Ambrogio Negrone tra il civico 18 e il civico 17B ed è carrabile fino 4 metri circa prima dell'accesso al magazzino: la strada poi si stringe e prosegue con una scalinata. La via Villini Ambrogio Negrone si trova a Genova Prà, quartiere periferico a ponente rispetto al centro, a circa 1 km dalla via Prà, arteria di traffico principale. I servizi principali quali banche, scuole, ufficio postale e le principali attività commerciali con supermercati e negozi di prossimità si sviluppano lungo la Via Prà e le strade adiacenti, a distanze variabili di circa 1 e 2 km dal civico 18. La stazione FF.SS. più vicina è quella di Genova Prà a circa 1,5 km. Il casello autostradale di Genova Prà dista circa 5 km. La fermata della linea pubblica AMT dista circa 50 m.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 414, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona AR-UR (Ambito di riqualificazione urbanistica residenziale) del PUC vigente.

Prezzo base d'asta: € 84.600,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Villini Ambrogio Negrone 18, scala u, interno 17, piano 3
L'immobile oggetto della procedura si trova al terzo piano di un condominio di sei piani complessivi. La via Villini Ambrogio Negrone si trova a Genova Prà, quartiere periferico a ponente rispetto al centro, a circa 1 km dalla via Prà, arteria di traffico principale. I servizi principali quali banche, scuole, ufficio postale e le principali attività commerciali con supermercati e negozi di prossimità si sviluppano lungo la Via Prà e le strade adiacenti, a distanze variabili di circa 1 e 2 km dal civico 18. La stazione FF.SS. più vicina è quella di Genova Prà a circa 1,5 km. Il casello autostradale di Genova Prà dista circa 5 km. La fermata della linea pubblica AMT dista circa 50 m. Ci sono alcuni posteggi condominiali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 975, Sub. 17, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 54.700,00