

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gavagnin Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 241/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
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 241/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.549,46	14

All'udienza del 19/11/2024, il sottoscritto Ing. Gavagnin Marco, con studio in Piazza Borgo Pila, 40/39 - 16129 - Genova (GE), email marco@studiogavagnin.com, PEC marco.gavagnin@ingpec.eu, Tel. 010 3020527, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Piacenza 21, edificio 21, interno 7, piano 1 (Coord. Geografiche: 44.44521776720099, 8.96606150444816)

L'immobile è collocato all'interno di un condominio che sorge nel quartiere di Molassana e risulta costruito in epoca a seguito di progetto rubricato al numero 269, presso il comune di Genova, nell'anno 1929.

Lo stabile presenta una struttura in muratura. Tutti i piani (sei) del palazzo sono adibiti ad uso residenziale.

Il Condominio è stato realizzato nel quartiere di Molassana lungo la direttrice che congiunge il comune di Genova con la provincia di Piacenza, attraversando la val Trebbia, tramite viabilità ordinaria.

In loco trovano collocazione numerosi stabilimenti di produzione, manifatturieri e centri commerciali.

È collocato in zona pianeggiante, a ridosso del torrente Bisagno. L'attuale contesto è sufficientemente "vivo" grazie alla presenza di numerose artigianali, commerciali e del terziario. Sono presenti negozi, bar e vari punti vendita al dettaglio (panifici, pasticcerie, macellerie ecc.) nonché, nelle immediate vicinanze, diversi supermercati. Lo stabile si trova a circa 5,5 km dalle stazioni ferroviaria e della metropolitana di Genova Brignole, poco più di 8 km dalle stazioni ferroviaria e della metropolitana di Genova Principe, a 2,5 km dallo svincolo di Genova Est dell'Autostrada A12 (Genova - Livorno), a 7,3 km dalla stazione marittima, a 13 km dall'Aeroporto Cristoforo Colombo.

La zona è ben servita dai mezzi pubblici e si possono facilmente raggiungere le destinazioni sopra menzionate in tempi ragionevoli.

Il palazzo non risulta dotato di ascensore. L'accesso al vano scala avviene attraverso un portone metallico vetrato.

L'appartamento, posto al 1° piano, si compone di una superficie lorda pari a circa 60 mq, mentre quella netta calpestabile è pari a circa mq 53

Dal punto di vista distributivo, l'abitazione presenta: un ingresso, due camere da letto, un bagno, una cucina, un ripostiglio.

La cucina, il bagno ed una camera espongono a sud, la seconda camera ad ovest; gli altri vani risultano in aderenza con altre unità immobiliari o vano scale condominiale.

L'alloggio è dotato di riscaldamento ed acqua calda prodotti da impianto autonomo (calderina).

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 lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Piacenza 21, edificio 21, interno 7, piano 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 esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina a Nord ed Est con altre unità immobiliari e vano scale condominiale, a Sud ed Ovest con distacco verso altri fabbricati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	53,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	3,20 m	1
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/09/1942 al 27/04/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 357, Sub. 5, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 60 mq Rendita € 418,33 Piano 1
Dal 27/04/1992 al 06/05/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 357, Sub. 5, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 60 mq Rendita € 418,33 Piano 1
Dal 06/05/1992 al 02/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 357, Sub. 5, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 60 mq Rendita € 418,33 Piano 1
Dal 02/11/1994 al 06/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 357, Sub. 5, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 60 mq Rendita € 418,33 Piano 1

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	357	5	5	A3	4	4,5	60 mq	418,33 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale rispetto alla porzione abitativa dell'unità immobiliare.

Occorrerà necessariamente incaricare un tecnico abilitato (Geometra, Architetto o Ingegnere) che provveda all'aggiornamento della planimetria catastale al fine di regolarizzarne le difformità riscontrate (che risultano essere parte delle stesse descritte nel seguito nella sezione "regolarità edilizia").

Tale procedura comporterà un costo stimato forfetario pari a circa € 700,00, compresi diritti d'istruttoria, IVA e altri oneri di legge, a cui dovrà essere aggiunta una sanzione dovuta alla ritardata presentazione

dell'aggiornamento catastale (oltre 30 gg dall'ultimazione dei lavori stessi) stimabile anch'essa forfetariamente in € 1.000,00.

PRECISAZIONI

Si rimanda alla sezione "formalità pregiudizievoli"

PATTI

Non si è a conoscenza di eventuali contratti di locazione o vincoli di altro tipo

STATO CONSERVATIVO

I pavimenti sono in piastrelle così come il rivestimento i bagno e cucina. le tramezzature interne sono in laterizio e intonacate.

Il bagno, di forma geometrica rettangolare è dotato di box doccia, oltre che di lavabo, wc e bidet.

Le porte interne sono in legno in discreto stato manutentivo, mentre i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato e dotati di persiane alle genovese in normale stato manutentivo.

L'appartamento è dotato di una calderina autonoma a gas metano sia per il riscaldamento sia per l'acqua calda sanitaria.

Non si ha certezza sulle condizioni dell'impianto elettrico, ovvero se sia stato integralmente rifatto oppure solo parzialmente: non è stata reperita la dichiarazione di conformità.

Non è stato possibile accertare lo stato di conservazione degli impianti idraulici di bagno e cucina.

Non è stato possibile reperire la Dichiarazione di Conformità dell'impianto di riscaldamento

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni tutte le parti condominiali come specificato nell'atto di provenienza.

Il vano scala si presenta in buone condizioni manutentive per quanto attiene l'aspetto strutturale, le pareti ed i soffitti necessitano di ripristini. Il palazzo non risulta dotato di ascensore. I prospetti si presentano in stato conservativo discreto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è un edificio in epoca antecedente il 1942, segnatamente il progetto di costruzione risale al 1929.

I solai interpiano sono in muratura.

I prospetti condominiali vertono in discrete condizioni manutentive

L'edificio non risulta essere dotato di ascensore.

L'immobile non ha balconi.

I serramenti sono dotati di persiane alla genovese.

Il vano scala verte in buone condizioni manutentive buone condizioni manutentive per quanto attiene l'aspetto strutturale, le pareti ed i soffitti necessitano di ripristini. È presente l'impianto citofonico

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata, **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/1942 al 27/04/1992	**** Omissis ****	Nuova costruzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/1992 al 06/05/1992	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Segalerba	27/04/1992	12064	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del Registro di Genova 1	15/05/1992	1688	
Dal 06/05/1992 al 02/11/1994	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Segalerba	06/05/1992	12094	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Genova 1	18/05/1992	5508	
		Compravendita			
Dal 02/11/1994	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Segalerba	02/11/1994	16323	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Genova 1	10/11/1994	9969	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 30/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipotega giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Genova il 25/01/2023
Reg. gen. 6378 - Reg. part. 828
Importo: € 23.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 9.894,67

Data: 25/01/2023

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 23/05/2024

Reg. gen. 19306 - Reg. part. 15226

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. 2015), l'edificio si trova in zona AR-UR (Ambito di Riqualficazione Urbanistica-residenziale). La residenza è funzione ammessa dal PUC per tale zona. L'immobile non è soggetto nè al vincolo monumentale nè al vincolo paesaggistico.

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 risulta agibile.

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato costruito con progetto n.269 del 1929.

Il fabbricato risulta essere munito di decreto di abitabilità n.1003 del 12/09/1942.

L'immobile, rispetto alla planimetria catastale di impianto, presenta difformità derivanti da interventi edilizi di natura interna. Dal sopralluogo effettuato, tali opere risultano realizzate in epoca recente e non sono riconducibili alla configurazione originaria dello stabile. Le opere consistono più precisamente nella demolizione della tramezza tra la cucina e l'ingresso, realizzazione di muretto basso, allargamento dell'ingresso a discapito del ripostiglio e realizzazione di controsoffittatura ad h:2,70.

Per la regolarizzazione delle difformità sopraesposte occorrerà procedere con la presentazione di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria presso il Comune di Genova.

Tale procedura completa comporta una spesa forfetaria pari a circa € 2.500,00, comprensiva di sanzione amministrative, onorario del professionista, diritti d'istruttoria, IVA ed altri oneri di legge.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

APE N.8335 del 21/02/2025 redatta dall'Ing. Gavagnin Marco

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 950,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.921,62

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) - via Piacenza 21, edificio 21, interno 7, piano 1
L'immobile è collocato all'interno di un condominio che sorge nel quartiere di Molassana e risulta costruito in epoca a seguito di progetto rubricato al numero 269, presso il comune di Genova, nell'anno 1929. Lo stabile presenta una struttura in muratura. Tutti i piani (sei) del palazzo sono adibiti ad uso residenziale. Il Condominio è stato realizzato nel quartiere di Molassana lungo la direttrice che congiunge il comune di Genova con la provincia di Piacenza, attraversando la val Trebbia, tramite viabilità ordinaria. In loco trovano collocazione numerosi stabilimenti di produzione, manifatturieri e centri commerciali. È collocato in zona pianeggiante, a ridosso del torrente Bisagno. L'attuale contesto è sufficientemente "vivo" grazie alla presenza di numerose artigianali, commerciali e del terziario. Sono presenti negozi, bar e vari punti vendita al dettaglio (panifici, pasticcerie, macellerie ecc.) nonché, nelle immediate vicinanze, diversi supermercati. Lo stabile si trova a circa 5,5 km dalle stazioni ferroviaria e della metropolitana di Genova Brignole, poco più di 8 km dalle stazioni ferroviaria e della metropolitana di Genova Principe, a 2,5 km dallo svincolo di Genova Est dell'Autostrada A12 (Genova - Livorno), a 7,3 km dalla stazione marittima, a 13 km dall'Aeroporto Cristoforo Colombo. La zona è ben servita dai mezzi pubblici e si possono facilmente raggiungere le destinazioni sopra menzionate in tempi ragionevoli. Il palazzo non risulta dotato di ascensore. L'accesso al vano scala avviene attraverso un portone metallico vetrato. L'appartamento, posto al 1° piano, si compone di una superficie lorda pari a circa 60 mq, mentre quella netta calpestabile è pari a circa mq 53 Dal punto di vista distributivo, l'abitazione presenta: un ingresso, due camere da letto, un bagno, una cucina, un ripostiglio. La cucina, il bagno ed una camera espongono a sud, la seconda camera ad ovest; gli altri vani risultano in aderenza con altre unità immobiliari o vano scale condominiale. L'alloggio è dotato di riscaldamento ed acqua



calda prodotti da impianto autonomo (calderina).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 357, Sub. 5, Zc. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 45.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Piacenza 21, edificio 21, interno 7, piano 1	60,00 mq	750,00 €/mq	€ 45.000,00	100,00%	€ 45.000,00
Valore di stima:					€ 45.000,00

Valore di stima: € 45.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1921,62	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
riduzione del 5% indicata nel quesito contenuto nel decreto ex art 569 c.p.c. del 19/11/2024.	2028,92	€

Valore finale di stima: € 38.549,46

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 29/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gavagnin Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - 01 Documentazione fotografica (Aggiornamento al 14/05/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 02 Planimetria catastale (Aggiornamento al 10/01/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 03 Planimetria stato attuale (Aggiornamento al 14/05/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 04 Visura catastale storica (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 05 Visure ipotecarie (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 06 Situazione contabile amministrazione (Aggiornamento al 27/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 07 Quotazioni Borsino Immobiliare (Aggiornamento al 02/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08 Quotazioni OMI (Aggiornamento al 02/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 09 Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 29/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 010 Attestato Prestazione Energetica (Aggiornamento al 21/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 011 Decreto di abitabilità (Aggiornamento al 25/02/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 012 Atto di provenienza (Aggiornamento al 15/05/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Piacenza 21, edificio 21, interno 7, piano 1
L'immobile è collocato all'interno di un condominio che sorge nel quartiere di Molassana e risulta costruito in epoca a seguito di progetto rubricato al numero 269, presso il comune di Genova, nell'anno 1929. Lo stabile presenta una struttura in muratura. Tutti i piani (sei) del palazzo sono adibiti ad uso residenziale. Il Condominio è stato realizzato nel quartiere di Molassana lungo la direttrice che congiunge il comune di Genova con la provincia di Piacenza, attraversando la val Trebbia, tramite viabilità ordinaria. In loco trovano collocazione numerosi stabilimenti di produzione, manifatturieri e centri commerciali. È collocato in zona pianeggiante, a ridosso del torrente Bisagno. L'attuale contesto è sufficientemente "vivo" grazie alla presenza di numerose artigianali, commerciali e del terziario. Sono presenti negozi, bar e vari punti vendita al dettaglio (panifici, pasticcerie, macellerie ecc.) nonché, nelle immediate vicinanze, diversi supermercati. Lo stabile si trova a circa 5,5 km dalle stazioni ferroviaria e della metropolitana di Genova Brignole, poco più di 8 km dalle stazioni ferroviaria e della metropolitana di Genova Principe, a 2,5 km dallo svincolo di Genova Est dell'Autostrada A12 (Genova - Livorno), a 7,3 km dalla stazione marittima, a 13 km dall'Aeroporto Cristoforo Colombo. La zona è ben servita dai mezzi pubblici e si possono facilmente raggiungere le destinazioni sopra menzionate in tempi ragionevoli. Il palazzo non risulta dotato di ascensore. L'accesso al vano scala avviene attraverso un portone metallico vetrato. L'appartamento, posto al 1° piano, si compone di una superficie lorda pari a circa 60 mq, mentre quella netta calpestabile è pari a circa mq 53. Dal punto di vista distributivo, l'abitazione presenta: un ingresso, due camere da letto, un bagno, una cucina, un ripostiglio. La cucina, il bagno ed una camera espongono a sud, la seconda camera ad ovest; gli altri vani risultano in aderenza con altre unità immobiliari o vano scale condominiale. L'alloggio è dotato di riscaldamento ed acqua calda prodotti da impianto autonomo (calderina).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 357, Sub. 5, Zc. 5, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. 2015), l'edificio si trova in zona AR-UR (Ambito di Riqualificazione Urbanistica-residenziale). La residenza è funzione ammessa dal PUC per tale zona. L'immobile non è soggetto né al vincolo monumentale né al vincolo paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 38.549,46

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 241/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.549,46

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Piacenza 21, edificio 21, interno 7, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 357, Sub. 5, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	I pavimenti sono in piastrelle così come il rivestimento i bagno e cucina. le tramezzature interne sono in laterizio e intonacate. Il bagno, di forma geometrica rettangolare è dotato di box doccia, oltre che di lavabo, wc e bidet. Le porte interne sono in legno in discreto stato manutentivo, mentre i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato e dotati di persiane alle genovesi in normale stato manutentivo. L'appartamento è dotato di una calderina autonoma a gas metano sia per il riscaldamento sia per l'acqua calda sanitaria. Non si ha certezza sulle condizioni dell'impianto elettrico, ovvero se sia stato integralmente rifatto oppure solo parzialmente: non è stata reperita la dichiarazione di conformità. Non è stato possibile accertare lo stato di conservazione degli impianti idraulici di bagno e cucina. Non è stato possibile reperire la Dichiarazione di Conformità dell'impianto di riscaldamento		
Descrizione:	L'immobile è collocato all'interno di un condominio che sorge nel quartiere di Molassana e risulta costruito in epoca a seguito di progetto rubricato al numero 269, presso il comune di Genova, nell'anno 1929. Lo stabile presenta una struttura in muratura. Tutti i piani (sei) del palazzo sono adibiti ad uso residenziale. Il Condominio è stato realizzato nel quartiere di Molassana lungo la direttrice che congiunge il comune di Genova con la provincia di Piacenza, attraversando la val Trebbia, tramite viabilità ordinaria. In loco trovano collocazione numerosi stabilimenti di produzione, manifatturieri e centri commerciali. È collocato in zona pianeggiante, a ridosso del torrente Bisagno. L'attuale contesto è sufficientemente "vivo" grazie alla presenza di numerose artigianali, commerciali e del terziario. Sono presenti negozi, bar e vari punti vendita al dettaglio (panifici, pasticcerie, macellerie ecc.) nonché, nelle immediate vicinanze, diversi supermercati. Lo stabile si trova a circa 5,5 km dalle stazioni ferroviaria e della metropolitana di Genova Brignole, poco più di 8 km dalle stazioni ferroviaria e della metropolitana di Genova Principe, a 2,5 km dallo svincolo di Genova Est dell'Autostrada A12 (Genova - Livorno), a 7,3 km dalla stazione marittima, a 13 km dall'Aeroporto Cristoforo Colombo. La zona è ben servita dai mezzi pubblici e si possono facilmente raggiungere le destinazioni sopra menzionate in tempi ragionevoli. Il palazzo non risulta dotato di ascensore. L'accesso al vano scala avviene attraverso un portone metallico vetrato. L'appartamento, posto al 1° piano, si compone di una superficie lorda pari a circa 60 mq, mentre quella netta calpestabile è pari a circa mq 53 Dal punto di vista distributivo, l'abitazione presenta: un ingresso, due camere da letto, un bagno, una cucina, un ripostiglio. La cucina, il bagno ed una camera espongono a sud, la seconda camera ad ovest; gli altri vani risultano in aderenza con altre unità immobiliari o vano scale condominiale. L'alloggio è dotato di riscaldamento ed acqua calda prodotti da impianto autonomo (calderina).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata, **** Omissis ****		