

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barra Caracciolo Costantina, nell'Esecuzione Immobiliare 280/2025 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.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico.....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 280/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 31.872,50	13

All'udienza del 12/09/2025, il sottoscritto Ing. Barra Caracciolo Costantina, con studio in Via Trento, 28/28 - 16100 - Genova (GE), email cbarra.caracciolo@libero.it, PEC costantina.barracaracciolo@ingpec.eu, Tel. 349 2507809, Fax 010 366629, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/09/2025 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 Renato Quartini , edificio 22, interno 4, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento al piano primo dello stabile. L'alloggio è composto da un ampio ambiente di ingresso-soggiorno, due camere, una cucina abitabile ed un servizio igienico. Il fabbricato che contiene l'alloggio si trova nel quartiere di Genova Rivarolo e ricade nel Municipio V - Valpolcevera. La palazzina è posta in una zona periferica a carattere prevalentemente industriale, con stabili residenziali di carattere popolare, lungo la sponda destra del torrente Polcevera, sulla sponda sinistra a circa 800 metri di distanza si trova il centro della frazione Rivarolo dove sono presenti tutti i servizi. La zona è servita da mezzi pubblici.

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

Il sopralluogo è stato effettuato in data 21 novembre 2025.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Renato Quartini , edificio 22, interno 4, 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 esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'alloggio confina a nord con affaccio su distacco da fabbricato adiacente, ad est con condominio civico 20, a sud con affaccio su distacco condominiale, ad ovest con alloggio int. 3 altra proprietà e vano scala condominiale. Sopra alloggi altra proprietà, sotto vano scala e alloggio altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	53,65 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				61,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 16/02/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 68, Part. 64, Sub. 17, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4.5 vani Piano 1
Dal 16/02/1998 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 68, Part. 64, Sub. 31, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 216,91 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 26/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 68, Part. 64, Sub. 31, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 216,91 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
BOR	68	64	31		A4	3	4 vani	62 mq	216,91 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'alloggio non risulta conforme alla planimetria catastale. Il servizio igienico in pianta risulta occupare l'angolo sud-est della cucina, mentre al momento del sopralluogo esso occupava tutta la luce della parete est. Si fa presente che da normativa un servizio igienico non può aprire sull'ambiente cucina, a meno che questo non possieda un filtro inteso come antibagno con lavabo e/o doccia, che può avere accesso dall'ambiente cucina, e che la separa dalla porzione contenente i sanitari. Bisognerà quindi prevedere il rifacimento del servizio igienico posizionando i sanitari verso nord e separarli con una porta dalla porzione sud contenente il lavabo, spostare la porta d'accesso al servizio igienico nella porzione contenente il lavabo. Solo a questo punto si potrà riaggiornare l'accatastamento.

STATO CONSERVATIVO

Esternamente il fabbricato civico 22 si presenta in discreto stato di manutenzione, si può notare una recente manutenzione esterna allo stabile. Appaiono solo segni di annerimento da smog sui prospetti sud ed ovest.

L'androne ed il vano scale si presentano in stato manutentivo appena sufficiente in quanto non si leggono dissesti od ammaloramenti a livello strutturale, ma lo stato manutentivo lascia a desiderare. Si evidenziano sfogliature nella pitturazione sia nelle pareti che delimitano l'androne che in quelle lungo le rampe e nell'intradosso di esse, le porzioni non sfogliate presentano annerimenti da usura, le lastre in marmo che formano le pedate degli scalini sono od assottigliate per l'utilizzo o fessurate od alcune di esse con parti spaccate e mancanti. Il corrimano è in diversi punti graffiato. Si notano inoltre fili dell'impianto elettrico esterni che fuoriescono dalle canaline preposte.

L'alloggio al suo interno non presenta ammaloramenti, versa in buone condizioni manutentive per quanto riguarda porzioni murarie, pavimenti e tinteggiature. Gli infissi interni seppur datati non presentano danni manutentivi, come quelli esterni, mentre nelle persiane per l'oscuramento si notano alcune stecche mancanti. Gli elementi d'arredo sono datati come i sanitari e le rubinetterie.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono il vano scala condominiale, muri di perimetro, copertura ed il distacco ad est dello stabile. Il fabbricato nel quale si trova l'alloggio ha una morfologia rettangolare, e contiene due civici differenti, con due

vani scala indipendenti. Il prospetto lungo a nord è interrotto in mezzeria, da una rientranza sempre di forma rettangolare che riduce la superficie della pianta creando come un distacco tra due parti di volume che contengono i due civici distinti. Il prospetto corto che guarda ad est ha nel piano terra un corpo rettangolare aggiunto, che occupa tutta la luce del prospetto e crea nell'estradosso del solaio il piano di calpestio di un terrazzo per l'alloggio al primo piano che su di esso affaccia. Lo stabile si sviluppa su n°6 piani fuori terra, di cui il livello strada è occupato da fondi ed alloggi, ed i piani soprastanti adibiti ad alloggi. La copertura è piana, praticabile e su di essa svettano due piccoli volumi coperti a falde che coprono ed illuminano i vani scala. Gli alloggi del secondo, terzo e quarto piano sono dotati di balconcini lungo i prospetti sud ed ovest. I prospetti est, ed ovest sono finiti ad intonaco civile tinteggiato, nel fronte sud, la porzione di volume che contiene il civico 22 in oggetto, è finito ad intonaco recentemente tinteggiato, mentre nella porzione che contiene il civico 20 l'intonaco non è protetto da pitturazione. Il prospetto nord è finito da un rivestimento lapideo a ricorsi orizzontali. Nella porzione di fronte sud contenente il civico in oggetto ed in quello ovest le bucatore hanno una cornice che le riquadra ottenuta da cambio di tonalità della tinta. I sistemi oscuranti sono persiane.

L'ingresso al civico 22 si ha tramite un portoncino in anodizzato e vetro a due specchi, con uno fisso ed il secondo a battente. Entrando si ha un ambiente rettangolare in fondo al quale un gradino porta ad un secondo ambiente che contiene le rampe di scale per la risalita con illuminazione dall'alto - si precisa che il condominio non è dotato di ascensore. Il civico 22 contiene n° 12 alloggi. La pavimentazione dell'androne è a piastrelle in graniglia, le pedate degli scalini sono a lastra di marmo carrara bianco, i pianerottoli tra le rampe sono pavimentati con cementine di due colori montate a scacchiera e le ringhiere di protezione alle rampe sono in ferro con corrimano in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con una colorazione nera per lo zoccolo di protezione, quindi una fascia in colorazione crema, ed infine la porzione verticale restante ed i soffitti tinteggiati in bianco. I portoncini di accesso agli alloggi sono lignei. Il vano scala e l'androne possiedono illuminazione artificiale con impianto esterno in apposite canaline.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha struttura in muratura in calcestruzzo armato.

Entrando nell'alloggio in oggetto, ci si trova in un ampio ambiente di ingresso adibito a soggiorno, con bucatore sull'esterno che affaccia nello spazio ricavato dalla risega del fronte nord descritta precedentemente; in questo ambiente vi sono, sulla parete nord un arco che conduce alla cucina, all'interno della quale una seconda bucatore conduce al servizio igienico, con piccola finestra che affaccia nella stessa risega di cui sopra, mentre sulla parete sud due porte conducono alle due camere da letto, entrambe con bucatore sull'esterno, queste affacciano a sud sullo spazio esterno condominiale dove si trovano i portoncini per accedere ai due civici distinti.

L'alloggio ha pareti e soffitti finiti ad intonaco rasato e tinteggiato, i pavimenti sono costituiti da piastrelle 40x40 in gres porcellanato posate a 45° rispetto al portoncino di ingresso, di recente posa.

Si fa presente che il servizio igienico possiede una parte controsoffittata sopra il lavabo, che determina un'altezza di metri due al di sotto di esso, che comunque fornisce un'altezza media regolamentare con la parte restante del vano. Sopra il soppalco è presente una vasca di raccolta dell'acqua con autoclave.

La porta d'accesso è blindata e gli infissi interni sono in legno verniciato, quelli esterni in alluminio con vetro camera, i sistemi oscuranti a persiana in legno verniciato. In cucina vi è un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria, il metodo di riscaldamento è autonomo, con elementi radianti in alluminio presenti nell'alloggio, ma non funzionante inquanto non è presente la calderina. Gli impianti esistenti sono sotto traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/02/2023
- Scadenza contratto: 14/12/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla famiglia della sig.ra **** Omissis **** in forza del contratto di locazione agevolata (3+2) siglato il 15 dicembre 2022.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cola Maria Paola	16/05/2002	5369	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	18/05/2002	17504	12400
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 26/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da ruolo
Iscritto a Genova il 01/04/2019
Reg. gen. 10234 - Reg. part. 1549
Quota: 1/1
Importo: € 42.603,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 21.301,82
- **Rinnovo ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Genova il 21/04/2022
Reg. gen. 13952 - Reg. part. 2251
Quota: 1/1
Importo: € 103.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 51.650,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Genova il 31/07/2025
Reg. gen. 27379 - Reg. part. 21676
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La zona di PUC in cui il bene ricade è **AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE - AMBITO DEL TERRITORIO URBANO (AR-UR)**.

Il Piano territoriale di coordinamento paesaggistico classifica la zona in Regime normativo di **MODIFICABILITÀ** di tipo A (ID-MO-A).

Nella zonizzazione geologica del territorio siamo in **ZONA URBANIZZATA (URB)**

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La data di costruzione dello stabile non è registrata presso gli uffici preposti del Comune di Genova e non è rubricata nelle planimetrie. Si stima il periodo di costruzione dell'immobile ante '42. Non risultano pratiche edilizie riferite all'alloggio, né condoni o sanatorie. Non risultando planimetrie agli atti del Comune, l'unico

elemento grafico disponibile è la planimetria catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Rispetto alla planimetria catastale l'alloggio differisce nella dimensione del servizio igienico a discapito della cucina.

Per regolarizzare a livello edilizio l'alloggio andrebbe depositata una pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 22 del T.U.E., nel quale si prevederà una modifica al servizio igienico in maniera tale che la porta d'accesso dalla cucina apra sulla zona contenente il solo lavabo che dovrà essere separato dalla zona contenente i sanitari tramite una porta interna.

Presupponendo che le modifiche rilevate nel servizio igienico rispetto alla planimetria catastale agli atti, siano state effettuate - in considerazione della data di accatastamento dell'immobile risalente al 1998 - tra il 1985 ed il 2004, l'art. 22 prevede che l'opera necessiti di sanzione pecuniaria di € 172,15 oltre alla tariffa istruttoria di € 57,10 prevista dal Comune di Genova.

Non essendo presente una calderina nell'alloggio si deve prevedere una spesa di circa € 1500 per l'acquisto e l'installazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.114,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.591,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si precisa che il totale del debito del int. 4 nei confronti del Condominio è pari a € 5.322,06 di solo esercizi ordinari.

Non vi sono spese straordinarie deliberate.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Renato Quartini , edificio 22, interno 4, piano 1
Appartamento al piano primo dello stabile. L'alloggio è composto da un ampio ambiente di ingresso-soggiorno, due camere, una cucina abitabile ed un servizio igienico. Il fabbricato che contiene l'alloggio si trova nel quartiere di Genova Rivarolo e ricade nel Municipio V - Valpolcevera. La palazzina è posta in una zona periferica a carattere prevalentemente industriale, con stabili residenziali di carattere popolare, lungo la sponda destra del torrente Polcevera, sulla sponda sinistra a circa 800 metri di distanza si trova il centro della frazione Rivarolo dove sono presenti tutti i servizi. La zona è servita da mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 64, Sub. 31, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 33.550,00

Per la valutazione del bene è stato adottato metodo sintetico comparativo: dalla ricerca effettuata presso le agenzie della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso tra i 650 €/mq ai 750 €/mq.

Altresì i valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite alla zona OMI D32-Periferica/FEGINO AP.B. (V.FERRI-P.ZZA DE CALBOLI), a cui appartiene il bene, per abitazioni di tipo economico, variano da 620 €/mq a 920 €/mq per il primo semestre 2025. Effettuando la ricerca, sempre sul sito della Agenzia delle Entrate, per quanto concerne i valori immobiliari dichiarati nelle compravendite realmente effettuate nel secondo semestre 2024 e primo semestre 2025 in una zona compresa nel raggio di soli 500 mq da via R. Quartini, si va da un min di 340 €/mq ad una max di 725 €/mq per la compravendita di un immobile di cat. A04.

Si ritiene, comparando i valori presunti con i valori realmente monetizzati, di attribuire al bene un valore di 550 €/mq visto lo stato manutentivo dello stabile e l'ubicazione oltre alle carenze impiantistiche dell'alloggio e alla necessaria regolarizzazione edilizia del servizio igienico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Renato Quartini , edificio 22, interno 4, piano 1	61,00 mq	550,00 €/mq	€ 33.550,00	100,00%	€ 33.550,00
Valore di stima:					€ 33.550,00

Valore di stima: € 33.550,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
--------------------------------------	------	---

Valore finale di stima: € 31.872,50

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 08/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Barra Caracciolo Costantina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Cartografia del Comune
- ✓ N° 5 Altri allegati - Interrogazione urbanistica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 7 Altri allegati - OMI
- ✓ N° 8 Foto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Planimetria stato attuale
- ✓ N° 10 Altri allegati - Spese condominiali
- ✓ N° 11 Altri allegati - APE
- ✓ N° 12 Altri allegati - Contratto d'affitto
- ✓ N° 13 Altri allegati - Perizia versione privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Renato Quartini , edificio 22, interno 4, piano 1 Appartamento al piano primo dello stabile. L'alloggio è composto da un ampio ambiente di ingresso-soggiorno, due camere, una cucina abitabile ed un servizio igienico. Il fabbricato che contiene l'alloggio si trova nel quartiere di Genova Rivarolo e ricade nel Municipio V - Valpolcevera. La palazzina è posta in una zona periferica a carattere prevalentemente industriale, con stabili residenziali di carattere popolare, lungo la sponda destra del torrente Polcevera, sulla sponda sinistra a circa 800 metri di distanza si trova il centro della frazione Rivarolo dove sono presenti tutti i servizi. La zona è servita da mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 64, Sub. 31, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: La zona di PUC in cui il bene ricade è AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE - AMBITO DEL TERRITORIO URBANO (AR-UR). Il Piano territoriale di coordinamento paesaggistico classifica la zona in Regime normativo di MODIFICABILITA di tipo A (ID-MO-A). Nella zonizzazione geologica del territorio siamo in ZONA URBANIZZATA (URB)

Prezzo base d'asta: € 31.872,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 280/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.872,50**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Renato Quartini , edificio 22, interno 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 64, Sub. 31, Categoria A4	Superficie	61,00 mq
Stato conservativo:	Esternamente il fabbricato civico 22 si presenta in discreto stato di manutenzione, si può notare una recente manutenzione esterna allo stabile. Appaiono solo segni di annerimento da smog sui prospetti sud ed ovest. L'androne ed il vano scale si presentano in stato manutentivo appena sufficiente in quanto non si leggono dissesti od ammaloramenti a livello strutturale, ma lo stato manutentivo lascia a desiderare. Si evidenziano sfogliature nella pitturazione sia nelle pareti che delimitano l'androne che in quelle lungo le rampe e nell'intradosso di esse, le porzioni non sfogliate presentano annerimenti da usura, le lastre in marmo che formano le pedate degli scalini sono od assottigliate per l'utilizzo o fessurate od alcune di esse con parti spaccate e mancanti. Il corrimano è in diversi punti graffiato. Si notano inoltre fili dell'impianto elettrico esterni che fuoriescono dalle canaline preposte. L'alloggio al suo interno non presenta ammaloramenti, versa in buone condizioni manutentive per quanto riguarda porzioni murarie, pavimenti e tinteggiature. Gli infissi interni seppur datati non presentano danni manutentivi, come quelli esterni, mentre nelle persiane per l'oscuramento si notano alcune stecche mancanti. Gli elementi d'arredo sono datati come i sanitari e le rubinetterie.		
Descrizione:	Appartamento al piano primo dello stabile. L'alloggio è composto da un ampio ambiente di ingresso-soggiorno, due camere, una cucina abitabile ed un servizio igienico. Il fabbricato che contiene l'alloggio si trova nel quartiere di Genova Rivarolo e ricade nel Municipio V - Valpolcevera. La palazzina è posta in una zona periferica a carattere prevalentemente industriale, con stabili residenziali di carattere popolare, lungo la sponda destra del torrente Polcevera, sulla sponda sinistra a circa 800 metri di distanza si trova il centro della frazione Rivarolo dove sono presenti tutti i servizi. La zona è servita da mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		