

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barra Caracciolo Costantina, nell'Esecuzione Immobiliare 366/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

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.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 366/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 52.189,20	14

All'udienza del 22/11/2024, 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 25/11/2024 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) - Salita Brasile, 13, scala sn, interno 27, piano 4

Appartamento posto al 4 piano di un fabbricato con ascensore, composto da ingresso cucina, soggiorno, due camere, servizio igienico e sgabuzzino. Lo stabile si trova al civico 13 di Salita Brasile, nel comune di Genova quartiere Bolzaneto. La zona si trova nella parte periferica nord di Genova e dista circa km 5 dal mare. E' lambita dalla rete autostradale A7 e dal fiume Polcevera. Il quartiere è servito da mezzi pubblici ed è provvisto di negozi, attività commerciali ed impianti sportivi. Lungo le pubbliche vie di transito urbano vi sono parcheggi a titolo gratuito.

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

Il sopralluogo è stato effettuato in data 14/01/2025

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita Brasile, 13, scala sn, interno 27, piano 4

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 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

CONFINI

L'alloggio confina a nord con affaccio su strada privata salita Brasile, ad est con affaccio su distacco ad uso comune, a sud con alloggio altra proprietà, ad ovest con vano scala condominiale ed alloggio altra proprietà. Sopra alloggi altra proprietà, sotto alloggi altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,20 mq	75,50 mq	1	75,50 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	11,90 mq	11,90 mq	0,25	2,98 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				78,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOL, Fg. 20, Part. 515, Sub. 95, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 525,49 Piano 4
Dal 22/01/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOL, Fg. 20, Part. 463, Sub. 95, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 525,49 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 30/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOL, Fg. 20, Part. 463, Sub. 95, Zc. 4 Categoria A3

	Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 525,49 Piano 4
--	---

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali, i dati non sono stati aggiornati e l'immobile risulta essere ancora per la quota di proprietà di 1/2 intestato alla **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
BOL	20	463	95	4	A3	3	5,5 vani	81 mq	525,49 €	4		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo generale dello stabile è buono, non si rilevano danni strutturali né fessurativi all'immobile. Il rivestimento a lastre di travertino del primo livello fuori terra dei fronti nord e sud, risulta macchiato ed annerito per dilavamento, come la cornice marcapiano che sovrasta il portone di ingresso allo stabile a nord; il primo livello fuori terra dei prospetti est ed ovest, in intonaco sagomato ad emulare le lastre degli altri due fronti, risulta annerito da smog. La pellicola pittorica che decora la restante porzione dei prospetti risulta anch'essa annerita da smog, in alcuni punti essa è sfogliata e sotto alcuni davanzali di finestre sfarinata, si rileva al secondo livello fuori terra del prospetto est il ripristino della pitturazione della parte in aggetto in direzione sud, ad una tonalità più chiara delle restanti porzioni di prospetto. In alcuni intradossi dei balconi in aggetto sui fronti, si rileva la sfogliatura parziale della tinta. Entrando nello stabile androne e vano scala si presentano in discreto stato manutentivo. L'alloggio in oggetto risulta datato ma in discreto stato di manutenzione, si nota un annerimento del manto pittorico nella porzione di soffitto sopra il boiler, nel servizio igienico; sui terrazzi, nelle ringhiere in ferro di protezione, la vernice di finitura è in più punti scrostata causa ruggine della parte metallica.

PARTI COMUNI

Il lotto su cui è stato edificato lo stabile è ad uso dello stesso, e ne circonda i perimetri creando un'area adibita a parcheggio per i condomini a nord, ad est e a sud, mentre ad ovest, un marciapiede lambisce il fabbricato separandolo da un percorso carrabile pubblico. Lo stabile morfologicamente ha nel primo livello fuori terra un

parallelepipedo di base con bucatore di accesso a fondi ed attività commerciali, su di esso sovrasta, per otto piani in altezza, un corpo di fabbrica ad H, con due fronti pieni ad est e ad ovest, e gli altri due fronti che seguono l'andamento della base agli estremi d'angolo, per poi arretrare nella parte centrale dei prospetti, creando due vuoti, che al secondo livello fuori terra formano, con l'estradosso di copertura del piano fondi che costituisce il basamento, due terrazzi a nord, e due simmetrici a sud, ad uso degli alloggi che affacciano sugli stessi. I due corpi d'angolo a filo con il basamento, a nord e a sud, sono muniti ad ogni piano di balconi, mentre le parti di prospetto arretrate, in entrambi i fronti, presentano una fascia centrale longitudinale munita di finestre e leggermente in aggetto rispetto alle porzioni di fronte laterali, nelle quali dei piccoli balconi vanno a filo del modesto aggetto della porzione centrale del fronte. I due prospetti est e ovest sono anch'essi scanditi in tre fasce longitudinali, quelle laterali leggermente in aggetto rispetto al basamento, e munite di finestre, mentre le parti centrali, a filo con lo stesso, hanno bucatore sottoforma di finestre, nella porzione mezzana di entrambi i fronti, mentre le due parti che lambiscono le fasce in angolo hanno portafinestre che aprono su balconi, essi colmano con la loro profondità il leggero aggetto delle fasce d'angolo e lo traggono di ugual misura. I livelli che sovrastano il basamento sono adibiti ad abitazioni. Lo stabile al suo interno ha due scale distinte e ciascuna conduce ai piani occupati dagli alloggi, ogni scala dà accesso a n. (49?) alloggi, 7 a piano. A livello materico il basamento contenente i fondi è rivestito da lastre in marmo travertino sui fronti nord ed est mentre a sud e ad ovest l'intonaco che finisce il livello è trattato 'a giunti sfalsati' ad emulare una muratura di conci in pietra, e tinteggiata della stessa colorazione dei prospetti in elevazione. Le fasce longitudinali che scandiscono i fronti sono pure differenziate tra loro a livello cromatico alternando il giallo con l'arancio. I balconi sono muniti di ringhiere di protezione metalliche ed i sistemi di oscuramento alle finestre sono persiane avvolgibili. La copertura è piana.

Nel prospetto nord, sulla parte centrale del blocco quadrangolare di base troviamo il portone di ingresso dello stabile, affiancato dalle altre bucatore di accesso ai fondi. Il portone è in anodizzato e vetro, con l'infisso scandito in due parti, una superiore come sopraluce, ed una inferiore più alta con l'ingresso, orizzontalmente è diviso in tre settori, nella parte alta fissi, ed in quella di base con lo specchio centrale apribile ed i due laterali fissi. L'androne è un ampio rettangolo al fondo del quale un gradino porta ad un secondo ambiente sempre rettangolare ma con il lato più lungo in posizione perpendicolare all'androne, quindi due bracci a destra ed a sinistra portano a due scale distinte di distribuzione agli alloggi. Le rampe di scale si sviluppano in un unico segmento, al termine del quale un corridoio in piano della lunghezza della rampa, porta ai pianerottoli di distribuzione dei sette alloggi presenti ogni piano. L'androne è pavimentato con lastre di marmo carrara, le pareti hanno un rivestimento in lastre di travertino alto cm.150, e la restante porzione in elevazione ed il soffitto sono in intonaco civile tinteggiato. Le scale hanno pedate in marmo carrara bianco, le pareti intonacate e tinteggiate sono protette da zoccolino in ardesia, la pavimentazione di pianerottoli e corridoi è realizzata con gettata di graniglia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile si fonda su plinti, la struttura è in calcestruzzo armato, muri di perimetro e divisori con vano scale e tra gli alloggi in mattoni semipieni. Copertura piana con locali tecnici ascensori.

L'alloggio in oggetto occupa lo spigolo nord-est dello stabile. Ad esso si accede tramite la scala sinistra e si trova al quarto piano. Dal pianerottolo il portoncino interno n°27 apre su un vano di ingresso rettangolare, sulla parete parallela a quella contenente l'accesso, in direzione est, una porta conduce ad un ambiente di soggiorno, con portafinestra che apre su un balconcino; una seconda bucatore nel vano di ingresso, nel tramezzo normale ai suddetti, verso nord, apre su un corridoio con sulla sinistra un piccolo sgabuzzino oltre il quale un'altra porta conduce ad una camera da letto singola, rispetto al corridoio sul lato ovest, con portafinestra a nord affacciante su un secondo balcone; adiacente a questa stanza in direzione est vi è la cucina, abitabile ed anche lei con portafinestra che apre sullo stesso balcone a nord, e simmetrica alla camera singola rispetto alla cucina vi è una seconda camera, questa volta matrimoniale con affaccio ad est tramite finestra, essa occupa l'angolo nord est dello stabile, le due pareti interne perpendicolari tra loro sono quindi la prima divisoria con la cucina, e la seconda con servizio igienico, che morfologicamente è posto tra la camera anzidetta ed il soggiorno, anche il

bagno è fornito di bucatiera sottoforma di finestra che affaccia ad est.

I pavimenti sono in gettata di graniglia, dell'epoca di costruzione dello stabile, decorati o con tozzetti in marmo posati come se emulassero la scansione di ipotetici piastrelloni, o con tessere, sempre in marmo, che affiancate formano una scansione a rettangoli della gettata. Nel servizio igienico la pavimentazione ed il rivestimento alle pareti sono in ceramica. soffitti e pareti sono finiti ad intonaco rasato e tinteggiato. Gli infissi interni sono in legno con pannello in tamburato, quelli esterni in anodizzato con vetro camera ed i sistemi oscuranti sono tapparelle avvolgibili. Il riscaldamento è centralizzato, con elementi radianti in alluminio ed un boiler nel servizio igienico provvede alla produzione di acqua calda sanitaria. Gli impianti sono sotto traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1999 al 27/05/2016	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ansaldo	13/09/1999	17307	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	22/09/1999	27856	19115
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2016	**** Omissis ****	Certificati denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro Genova 1	27/05/2016	2377	9990/16
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	07/09/2017	28430	20150
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 18/11/2024	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio T. Bottaro	13/04/2017	7420	3483
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	18/11/2024	38782	30515
		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, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Genova il 14/04/2017
 Reg. gen. 12311 - Reg. part. 2131
 Quota: 1/1
 Importo: € 150.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 75.000,00
 Percentuale interessi: 5,554 %
 Rogante: Notaio T. Bottaro
 Data: 13/04/2017
 N° repertorio: 7420
 N° raccolta: 3483

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobile**

Trascritto a Genova il 06/09/2024

Reg. gen. 30324 - Reg. part. 23947

Quota: 1/1

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

Il Piano territoriale di coordinamento paesaggistico classifica la zona quale **TU**, tessuto urbano.

Per quanto concerne il vincolo geomorfologico il bene ricade in **PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE - ACQUIFERO SIGNIFICATIVO**

Nella zonizzazione geologica del territorio siamo in **ZONA URBANIZZATA (URB) CLASSE B**: Area con suscettibilità d'uso parzialmente condizionata

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. L'immobile risulta agibile.

Progetto per la costruzione di casa economica popolare approvato con Decreto n. 1907 del 2 agosto 1955, prorogato per cambio di proprietà con Ordinanza n. 2742 del 14 ottobre 1958, ed ulteriori proroghe all'ultimazione lavori. Dichiarazione di fine lavori n. 424 del 14 aprile 1960 e successivo Nulla Osta rilasciato dagli uffici dei Lavori Pubblici del 11 giugno 1960, per l'ottenimento dell'abitabilità. Certificato di Abitabilità rilasciato il 26 luglio 1960.

L'alloggio di cui all'oggetto risulta conforme all'ultima tavola di progetto approvata, presentata in data 27/4/1960.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'alloggio di cui all'oggetto risulta conforme all'ultima tavola di progetto approvata, presentata in data 27/4/1960.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.692,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.692,00

Non vi sono spese straordinarie deliberate.

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) - Salita Brasile, 13, scala sn, interno 27, piano 4. Appartamento posto al 4 piano di un fabbricato con ascensore, composto da ingresso cucina, soggiorno, due camere, servizio igienico e sgabuzzino. Lo stabile si trova al civico 13 di Salita Brasile, nel comune di Genova quartiere Bolzaneto. La zona si trova nella parte periferica nord di Genova e dista circa km 5 dal mare. E' lambita dalla rete autostradale A7 e dal fiume Polcevera. Il quartiere è servito da mezzi pubblici ed è provvisto di negozi, attività commerciali ed impianti sportivi. Lungo le pubbliche vie di transito urbano vi sono parcheggi a titolo gratuito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 463, Sub. 95, Zc. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 54.936,00

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 450 €/mq ai 1.050 €/mq.

Altresì i valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite alla zona OMI D26-periferico/Bolzaneto TU.M (Via Reta-Via Pastorino-Piazza Livraghi), a cui appartiene il bene, per abitazioni di tipo economico, variano da 580 €/mq a 870 €/mq nel primo semestre 2024. Ristringendo la ricerca, sempre sul sito della Agenzia delle Entrate, per quanto concerne i valori immobiliari dichiarati nelle compravendite realmente effettuate nel primo trimestre 2024, in una zona compresa nel raggio di soli 500 mq da salita Brasile, si va da un min di 400 €/mq ad una max di 712 €/mq per la compravendita di un immobile di cat. A03.

Si ritiene, comparando i valori presunti con i valori realmente monetizzati, di attribuire al bene un valore di 700 €/mq vista la posizione dell'alloggio nel tessuto urbano, l'ubicazione nella parte dello stabile non affacciante sul viadotto autostradale, il suo stato manutentivo e la sua distribuzione interna razionale.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Salita Brasile, 13, scala sn, interno 27, piano 4	78,48 mq	700,00 €/mq	€ 54.936,00	100,00%	€ 54.936,00
				Valore di stima:	€ 54.936,00

Valore di stima: € 54.936,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 52.189,20

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 24/02/2025

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 Tavola del progetto
- ✓ N° 5 Altri allegati - Pratica edilizia - cartellina
- ✓ N° 6 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 7 Altri allegati - cartografia del comune



- ✓ N° 8 Altri allegati - Urbanistica dettagliata
- ✓ N° 9 Altri allegati - Estratto PTCP
- ✓ N° 10 Altri allegati - Planimetria stato attuale
- ✓ N° 11 Foto
- ✓ N° 12 Altri allegati - Regolamento condominio
- ✓ N° 13 Altri allegati - Rendiconti
- ✓ N° 14 Altri allegati - Situazioni versamenti
- ✓ N° 15 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 16 Altri allegati - APE



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita Brasile, 13, scala sn, interno 27, piano 4
Appartamento posto al 4 piano di un fabbricato con ascensore, composto da ingresso cucina, soggiorno, due camere, servizio igienico e sgabuzzino. Lo stabile si trova al civico 13 di Salita Brasile, nel comune di Genova quartiere Bolzaneto. La zona si trova nella parte periferica nord di Genova e dista circa km 5 dal mare. E' lambita dalla rete autostradale A7 e dal fiume Polcevera. Il quartiere è servito da mezzi pubblici ed è provvisto di negozi, attività commerciali ed impianti sportivi. Lungo le pubbliche vie di transito urbano vi sono parcheggi a titolo gratuito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 463, Sub. 95, Zc. 4, Categoria A3 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 URBANISTICA - RESIDENZIALE (AR-UR). Il Piano territoriale di coordinamento paesaggistico classifica la zona quale TU, tessuto urbano. Per quanto concerne il vincolo geomorfologico il bene ricade in PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE - ACQUIFERO SIGNIFICATIVO Nella zonizzazione geologica del territorio siamo in ZONA URBANIZZATA (URB) CLASSE B: Area con suscettibilità d'uso parzialmente condizionata

Prezzo base d'asta: € 52.189,20

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.189,20

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Salita Brasile, 13, scala sn, interno 27, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 463, Sub. 95, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	78,48 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo generale dello stabile è buono, non si rilevano danni strutturali ne fessurativi all'immobile. Il rivestimento a lastre di travertino del primo livello fuori terra dei fronti nord e sud, risulta macchiato ed annerito per dilavamento, come la cornice marcapiano che sovrasta il portone di ingresso allo stabile a nord; il primo livello fuori terra dei prospetti est ed ovest, in intonaco sagomato ad emulare le lastre degli altri due fronti, risulta annerito da smog. La pellicola pittorica che decora la restante porzione dei prospetti risulta anch'essa annerita da smog, in alcuni punti essa è sfogliata e sotto alcuni davanzali di finestre sfarinata, si rileva al secondo livello fuori terra del prospetto est il ripristino della pittura della parte in aggetto in direzione sud, ad una tonalità più chiara delle restanti porzioni di prospetto. In alcuni intradossi dei balconi in aggetto sui fronti, si rileva la sfogliatura parziale della tinta. Entrando nello stabile androne e vano scala si presentano in discreto stato manutentivo. L'alloggio in oggetto risulta datato ma in discreto stato di manutenzione, si nota un annerimento del manto pittorico nella porzione di soffitto sopra il boiler, nel servizio igienico; sui terrazzi, nelle ringhiere in ferro di protezione, la vernice di finitura è in più punti scrostata causa ruggine della parte metallica.		
Descrizione:	Appartamento posto al 4 piano di un fabbricato con ascensore, composto da ingresso cucina, soggiorno, due camere, servizio igienico e sgabuzzino. Lo stabile si trova al civico 13 di Salita Brasile, nel comune di Genova quartiere Bolzaneto. La zona si trova nella parte periferica nord di Genova e dista circa km 5 dal mare. E' lambita dalla rete autostradale A7 e dal fiume Polcevera. Il quartiere è servito da mezzi pubblici ed è provvisto di negozi, attività commerciali ed impianti sportivi. Lungo le pubbliche vie di transito urbano vi sono parcheggi a titolo gratuito.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****.		