

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barra Caracciolo Costantina, nell'Esecuzione Immobiliare 493/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *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.....	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.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 493/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 67.690,35	14

All'udienza del 17/01/2025, 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 20/01/2025 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 Napoli, 78, scala A, interno 21, piano T

Appartamento sito al piano terra di uno stabile di 11 piani (di cui 5 sotto il livello stradale a monte del fabbricato) composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, servizio igienico, ripostiglio, tre balconi. Lo stabile è sito nel Municipio I Centro Est del Comune di Genova, precisamente nell'estremità nord-ovest del quartiere di Oregina al confine con quello del Lagaccio, sulla collina che sovrasta la stazione ferroviaria di Piazza Principe,. La zona prevalentemente residenziale è servita da mezzi pubblici, scuole, attrezzature sportive, negozi e supermercati. Vi sono parcheggi non a pagamento lungo i percorsi carrabili.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Napoli, 78, scala A, interno 21, piano T

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-est con alloggio int. 26 altra proprietà e cavedio condominiale, ad est con vano scala condominiale, a sud-est con alloggio int. 22 altra proprietà, a sud-ovest e nord-ovest affaccio su giardino int. 1. Sopra alloggi altra proprietà, sotto alloggi altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,30 mq	76,56 mq	1	76,56 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	10,45 mq	10,45 mq	0,25	2,61 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				79,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 4, Part. 573, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5.5 vani Rendita € 0,91 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 4, Part. 573, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 781,14 Piano T
Dal 09/11/2015 al 10/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 4, Part. 573, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 104 mq Rendita € 781,14 Piano T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEC	4	573	1	1	A3	3	5,5 vani	104 mq	781,14 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'alloggio differisce dalla planimetria catastale in quanto la parete che contiene il varco per accedere allo sgabuzzino non è a filo con quella contenente la porta di accesso al servizio igienico come disegnato in planimetria, ma è arretrata in maniera tale da ridurre la superficie dello sgabuzzino.

STATO CONSERVATIVO

Lo stabile di cui fa parte l'alloggio in oggetto ha avuto un recente rifacimento dell'involucro esterno rendendolo al momento del sopralluogo in ottime condizioni manutentive, l'androne del palazzo, come i vani scala sono in buone condizioni manutentive, non si leggono recenti ripristini, ma le condizioni non presentano ammaloramenti se non qualche macchia nella pitturazione delle partizioni verticali. L'alloggio di cui all'oggetto risulta datato nelle finiture e negli arredi fissi, le pareti, nonostante la scarsa manutenzione non denunciano lesioni o segni di infiltrazioni, i pavimenti, pur dell'epoca di costruzione della palazzina, non presentano rotture o sbeccature, le cornici in legno delle porte interne sono segnate ed in alcuni punti l'ultima mano di finitura è screpolata. Le parti esterne dell'impianto elettrico sono anch'esse del periodo di costruzione dello stabile, quindi datate, non sono stati fatti recentemente rifacimenti agli impianti.

Alcuni dei sistemi oscuranti (tapparelle) al momento del sopralluogo risultavano bloccati in posizione di chiusura.

Lo scaldabagno a gas presente in cucina risulta non funzionante.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dello stabile sono i muri di perimetro, la copertura, l'androne, i vani scale ed ascensori, i locali caldaia e la porzione esterna di lastrico ed aiuole che dalla pubblica via conduce al fabbricato. Tale porzione esterna di ingresso deriva dalla morfologia del corpo di fabbrica che possiede la porzione di fabbricato centrale arretrata rispetto a quelle laterali, su entrambi i fronti a monte ed a valle, creando, nella porzione arretrata a monte, il cortile d'accesso che conduce alle due scale distinte, ed a valle tale arretramento crea gli affacci per gli alloggi previsti.

Lo stabile si sviluppa su n. 11 piani in altezza. Per l'andamento degradante del terreno esso risulta parzialmente addossato al crinale, ed è studiato in maniera tale da avere i primi cinque livelli sotto strada addossati al

versante e liberi sugli altri fronti, la progettazione infatti prevede la creazione in tali livelli, verso il muro di contenimento del terreno, di locali cantine ed accessori privi di bucatore sull'esterno, mentre gli alloggi previsti ai piani hanno affacci sui prospetti liberi nord, sud ed ovest; entrando dai portoni di accesso allo stabile quindi le rampe per la discesa conducono ai livelli sottostrada suddetti, a livello rialzato vi è il piano terra ed infine altre rampe per la risalita conducono ai 5 livelli superiori di cui l'ultimo è il piano attico. I due vani scale quindi distribuiscono agli alloggi, questi sono 8 nei cinque piani sotto strada, ognuno con anche n° 24 locali accessori, 12 nel piano rialzato, 14 nel 1°, 2°, 3° e 4°, ed infine 8 alloggi nel piano attico. Gli alloggi del quinto livello sotto strada possiedono spazi esterni a terrazzo, i piani superiori sono dotati di balconi, e quelli del piano attico, possiedono terrazzi sulla porzione di estradosso libera.

Lo stabile risulta intonacato e tinteggiato, ad eccezione del quinto piano sotto strada i cui perimetri sono rivestiti in pietra, stessa finitura usata per il rivestimento del piano contenente gli ingressi su via Napoli. I balconi sono protetti da ringhiera metallica ed i sistemi oscuranti sono persiane, il solaio di copertura è piano.

Dal lastricato di ingresso che lambisce la pubblica via quindi due portoni in alluminio e vetro aprono alla scala A ed alla B, varcandoli un unico androne distribuisce a sinistra alla scala A ed a destra alla B. Per entrambe una rampa di cinque gradini porta al piano rialzato, indicato come piano terra, ed in ciascun vano scala due rampe (per la discesa e per la risalita) portano ai piani, illuminate dall'alto con una bucatore sul solaio di copertura. L'androne ed i corridoi di distribuzione sono pavimentati con marmette in graniglia, mentre le pedate dei gradini e lo zocchetto di finitura sono in marmo bianco Carrara. La ringhiera di protezione è metallica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, di una colorazione becco d'oca per la prima porzione di muratura in elevazione, mentre la seconda, che arriva sino al solaio di copertura è bianca, come il soffitto; le stesse tonalità sono state usate per tinteggiare i prospetti. I portoncini di ingresso agli alloggi sono in legno, inquadriati da cornice, pure lignea. Ogni vano scala è munito di ascensore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile ha struttura in calcestruzzo armato a travi e pilastri. Le pareti di perimetro sono in mattoni pieni con intercapedine.

Per la distribuzione dell'alloggio, varcando il portoncino dal vano scala condominiale, vi è un primo ambiente di ingresso, rettangolare, con una porta a sinistra che conduce al soggiorno, con portafinestra e balcone che affaccia verso sud ovest, e sempre nel primo ambiente di ingresso un secondo varco mette in comunicazione con il corridoio di distribuzione, ad L, nel quale a destra troviamo la porta del servizio igienico, con bucatore propria sull'esterno che affaccia sul cavedio condominiale, adiacente ad esso vi è un piccolo sgabuzzino, la cui porta non è a filo ma è arretrata rispetto a quella del bagno, quindi, nel braccio normale al primo tratto del corridoio, troviamo la porta per accedere alla cucina, posizionata quindi a 90 gradi rispetto a quella dello sgabuzzino, con portafinestra e balcone affacciati in direzione nord-ovest, adiacente e sulla sinistra della cucina, vi è una camera, con finestra che apre anch'essa a nord-ovest, e quindi sempre adiacente alla camera e sempre a sinistra rispetto ad essa vi è una seconda camera, il cui varco di ingresso si trova nella parete finale del corridoio, parallela quindi alla porta dello sgabuzzino, anche questa camera è munita di bucatore, che apre sul terzo balcone dell'abitazione, verso nord-ovest. I pavimenti dell'alloggio sono ceramici, presumibilmente dell'epoca di costruzione dello stabile, con forme, disegni e colorazioni differenti nei vari ambienti, anche nel servizio igienico e nella cucina i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, come pure i rivestimenti che salgono lungo le pareti per un'altezza di circa 150 centimetri; pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; gli infissi interni sono in legno, con il pannello centrale in tamburato verniciato od in vetro satinato, anche le cornici che li inquadrano sono in legno verniciate, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo; gli impianti sono sotto traccia, la cassetta di scarico del wc è esterna, in cucina vi è la calderina per la produzione di acqua calda sanitaria con sfiato sull'esterno, attualmente non funzionante. Il sistema di riscaldamento è centralizzato con elementi in ghisa e termovalvole, mentre nel servizio igienico il termosifone è in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento è attualmente occupato dalla **** Omissis **** e dal **** Omissis **** rispettivamente vedova e figlio del deceduto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1993 al 31/08/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ridella	21/06/1993	39736	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 31/08/2002	**** Omissis ****	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ridella	14/10/2002	54724	14223
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Genova	22/10/2002				

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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 10/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Genova il 28/11/2013
Reg. gen. 31827 - Reg. part. 3875
Quota: 1/1
Importo: € 72.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 36.000,00
Interessi: € 36.000,00
Rogante: Notaio R. Ridella
Data: 26/11/2013
N° repertorio: 67214
N° raccolta: 21446

Trascrizioni

- **Denuncia successione**
Trascritto a Genova il 07/03/2005
Reg. gen. 10280 - Reg. part. 5979
Quota: 1/1
- **Atto esecutivo - Pignoramento immobile**
Trascritto a Genova il 18/11/2024
Reg. gen. 38798 - Reg. part. 30518
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** 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 paesistico classifica la zona quale TU, tessuto urbano.

Per quanto concerne il vincolo geomorfologico il bene ricade in **AREA SPECIALE TIPO B2 RIPORTI DISC INATTIVE (86,89%)**

Nella zonizzazione geologica del territorio siamo in **ZONA URBANIZZATA**: tipo: URB - Area Urbanizzata

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Negli anni '60 l'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI presentò il progetto per la costruzione di un caseggiato denominato "A" in via Napoli. Il progetto a seguito di iter autorizzativo fu approvato con Licenza Edilizia N°3323 del 20/12/1965. Inizio lavori 15/03/1967, fine lavori 10/11/1969, assegnazione numero civico 78 nero il 16/03/1971. Decreto di abitabilità 03/02/1972.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'alloggio in oggetto non risulta conforme alla planimetria autorizzata in quanto la parete che contiene il varco d'accesso allo sgabuzzino è arretrata rispetto a quella autorizzata riducendo la superficie di quest'ultimo per dar più agio al varco di ingresso della cucina. Trattasi di lieve difformità interna sanabile ai sensi dell'art. 22 L.R 16/2008.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Genova non risultano pratiche edilizie riferite all'alloggio.

Si ritiene che la messa a norma dell'impianto elettrico possa essere quantificata dai 6.000 agli 8.000 € comprensivo della sostituzione dello scaldabagno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.580,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.162,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.208,00

Si precisa che il totale del debito del int. 21 nei confronti del Condominio è pari a € 17.699.38 di solo esercizi ordinari.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Napoli, 78, scala A, interno 21, piano T
 Appartamento sito al piano terra di uno stabile di 11 piani (di cui 5 sotto il livello stradale a monte del fabbricato) composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, servizio igienico, ripostiglio, tre balconi. Lo stabile è sito nel Municipio I Centro Est del Comune di Genova, precisamente nell'estremità nord-ovest del quartiere di Oregina al confine con quello del Lagaccio, sulla collina che sovrasta la stazione ferroviaria di Piazza Principe,. La zona prevalentemente residenziale è servita da mezzi pubblici, scuole, attrezzature sportive, negozi e supermercati. Vi sono parcheggi non a pagamento lungo i percorsi carrabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 573, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 71.253,00

Per la valutazione del bene è stato adottato metodo sintetico comparativo: dalla ricerca effettuata presso le agenzie della zona, il più probabile valore unitario o di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso tra i 1.000 €/mq ai 1.500 €/mq.

Altresì i valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite al zona OMI C17-Semicentrale/OREGINA TU.M (V.NAPOLI-V.PALEOCAPA-V.VESUVIO-V.COSTANZI), a cui appartiene il bene, per abitazioni di tipo economico, variano da 880 €/mq a 1300 €/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 semestre 2024, in una zona compresa nel raggio di soli 200 mq da via Napoli 78, si va da un min di 700 €/mq ad una max di 1.200 €/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 una valore di 900 €/mq dando maggior conto a quello che sono state le reali transazioni ed in considerazione sia del suo stato di conservazione ma anche della sua difficile accessibilità (mancanza di ascensore e presenza della rampa prima del portone).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Napoli, 78, scala A, interno 21, piano T	79,17 mq	900,00 €/mq	€ 71.253,00	100,00%	€ 71.253,00
				Valore di stima:	€ 71.253,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 67.690,35

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 12/05/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Google earth
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Prospetti
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Planimetria
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Provvedimento
- ✓ N° 8 Altri allegati - Cartografia del comune
- ✓ N° 9 Altri allegati - Interrogazione urbanistica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Geoportale Regione Liguria
- ✓ N° 11 Altri allegati - Rendiconti condominiali
- ✓ N° 12 Altri allegati - Regolamento condominiale
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - Denuncia di successione
- ✓ N° 14 Altri allegati - Quotazioni OMI
- ✓ N° 15 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 16 Altri allegati - Consultazione valori immobiliari dichiarati



- ✓ N° 17 Altri allegati - Planimetria
- ✓ N° 18 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 19 Altri allegati - APE



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Napoli, 78, scala A, interno 21, piano T
Appartamento sito al piano terra di uno stabile di 11 piani (di cui 5 sotto il livello stradale a monte del fabbricato) composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, servizio igienico, ripostiglio, tre balconi. Lo stabile è sito nel Municipio I Centro Est del Comune di Genova, precisamente nell'estremità nord-ovest del quartiere di Oregina al confine con quello del Lagaccio, sulla collina che sovrasta la stazione ferroviaria di Piazza Principe,. La zona prevalentemente residenziale è servita da mezzi pubblici, scuole, attrezzature sportive, negozi e supermercati. Vi sono parcheggi non a pagamento lungo i percorsi carrabili.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 573, Sub. 1, Zc. 1, 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 paesistico classifica la zona quale TU, tessuto urbano. Per quanto concerne il vincolo geomorfologico il bene ricade in AREA SPECIALE TIPO B2 RIPORTI DISC INATTIVE (86,89%) Nella zonizzazione geologica del territorio siamo in ZONA URBANIZZATA: tipo: URB - Area Urbanizzata

Prezzo base d'asta: € 67.690,35

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.690,35

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Napoli, 78, scala A, interno 21, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 573, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	79,17 mq
Stato conservativo:	Lo stabile di cui fa parte l'alloggio in oggetto ha avuto un recente rifacimento dell'involucro esterno rendendolo al momento del sopralluogo in ottime condizioni manutentive, l'androne del palazzo, come i vani scala sono in buone condizioni manutentive, non si leggono recenti ripristini, ma le condizioni non presentano ammaloramenti se non qualche macchia nella pitturazione delle partizioni verticali. L'alloggio di cui all'oggetto risulta datato nelle finiture e negli arredi fissi, le pareti, nonostante la scarsa manutenzione non denunciano lesioni o segni di infiltrazioni, i pavimenti, pur dell'epoca di costruzione della palazzina, non presentano rotture o sbeccature, le cornici in legno delle porte interne sono segnate ed in alcuni punti l'ultima mano di finitura è screpolata. Le parti esterne dell'impianto elettrico sono anch'esse del periodo di costruzione dello stabile, quindi datate, non sono stati fatti recentemente rifacimenti agli impianti. Alcuni dei sistemi oscuranti (tapparelle) al momento del sopralluogo risultavano bloccati in posizione di chiusura. Lo scaldabagno a gas presente in cucina risulta non funzionante.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano terra di uno stabile di 11 piani (di cui 5 sotto il livello stradale a monte del fabbricato) composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, servizio igienico, ripostiglio, tre balconi. Lo stabile è sito nel Municipio I Centro Est del Comune di Genova, precisamente nell'estremità nord-ovest del quartiere di Oregina al confine con quello del Lagaccio, sulla collina che sovrasta la stazione ferroviaria di Piazza Principe,. La zona prevalentemente residenziale è servita da mezzi pubblici, scuole, attrezzature sportive, negozi e supermercati. Vi sono parcheggi non a pagamento lungo i percorsi carrabili.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		