

TRIBUNALE DI GENOVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lelli Valeria, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2025 del R.G.E.
promossa da

##OMISSIS##

Codice fiscale: 05828330638

contro

##omissis##

Codice fiscale:

##omissis##

Codice fiscale:

RIVISTA CON PRECISAZIONE DELLO STATO
DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2025 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 67.213,06	15

In data 01/04/2025, la sottoscritta Arch. Lelli Valeria, con studio in Via Assarotti, 52 Interno 3 - 16100 - Genova (GE), email lelliv@valerialelli.com, PEC valeria.elli@archiworldpec.it, Tel. 010 0961494, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Laboratorio(*) ubicato a Genova (GE) - Salita Santa Maria di Castello, edificio 28r, piano T

(*) attuale categoria catastale A4: abitazione di tipo popolare

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile attualmente utilizzato - ancorché in modo illegittimo, come si vedrà meglio oltre - con scopo residenziale, più precisamente come casa vacanze.

Situato nel centro storico di Genova, in Zona a Transito Limitato, al piano terra di un edificio ricadente nella categoria degli *"Edifici monumentali o rappresentativi del tessuto edilizio storico che hanno mantenuto significative caratteristiche sul piano architettonico e distributivo"*. E' composto da quattro vani ed un servizio. La nomenclatura sul rilievo e nell'allegato fotografico corrisponde all'attuale utilizzo.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Genova (GE) - Salita Santa Maria di Castello, edificio 28r, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta allegata Certificazione Notarile a firma Vincenzo CALDERINI Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE). Allegato alla presente è altresì l'elenco della formalità estratto dalla scrivente (cfr. all. C).

TITOLARITÀ

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

- ##omissis##(Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- ##omissis##(Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si precisa che la piena proprietà è per 1/4 in regime di bene personale e per 3/4 in regime di comunione legale.

CONFINI

L'immobile così confina:

- | | |
|------------|-----------------------------------|
| - a Nord: | altra U.I.U. |
| - a Est: | Salita S. Maria di Castello |
| - a Sud: | Salita S. Maria di Castello |
| - a Ovest: | Vico dietro il Coro di San Cosimo |
| - sopra: | altra U.I.U. |
| - sotto: | terra |

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,75 mq	92,74 mq	1	92,74 mq	2,2 m	
Totale superficie convenzionale:				92,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel dettaglio l'immobile risulta così composto:

Soggiorno mq 18,16
Alcova mq 13,36
Camera mq 12,42
Ripostiglio 1 mq 3,17
Angolo cottura/Sala da pranzo mq 16,18
Bagno mq 4,01
Ripostiglio 2 mq 3,17

foto 4-7-8-9

foto 5-6

foto 10-11

foto 12-13

foto 14-15-16

foto 17

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1939 al 01/01/1957	##omissis##(Nuda proprietà) e ##omissis##(Usufrutto)	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 84, Part. 246, Sub. 10 Categoria C3 – Rendita Lire 1.591
Dal 01/12/1957 al 01/01/1992	##omissis##(ricongiungimento di usufrutto)	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 84, Part. 246, Sub. 10 Categoria C3 – rendita Lire 1.591
Dal 01/01/1992 al 31/03/1992	##omissis##	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 84, Part. 246, Sub. 10 Categoria C3 – rendita Lire 537.200
Dal 31/03/1992 al 27/01/1993	##omissis##	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 84, Part. 246, Sub. 10 Categoria C3 – rendita Lire 332.000
Dal 27/01/1993 al 23/05/1995	##omissis##	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 84, Part. 246, Sub. 10 Categoria C3 – rendita Lire 332.000
Dal 23/05/1995 al 27/05/2025	##omissis##	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 84, Part. 246, Sub. 10 Categoria A4 – Rendita Lire 540.000/€ 278,89

Allo stato attuale non è stato possibile ricostruire alcuni passaggi intermedi (cfr. atto di acquisto in all. I: i venditori dei 3/4 risultano ##omissis##, Gabriella, Riccardo e Maurizio, presumibilmente eredi per 3/4 di ##omissis##, mentre ##omissis##, acquirente, dovrebbe esserlo già per il 1/4 residuo.

La cronistoria catastale viene qui evidenziata per sottolineare che l'immobile ha subito un cambio di destinazione d'uso (da C3 a A4) pur mantenendo (insolitamente) lo stesso sub.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
GEA	84	246	10		A4	5	4,5	97 mq	278,89 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale. In particolare:

1. L'immobile risulta ancora intestato a ##omissis##, con dicitura "diritto da verificare"
2. La superficie riportata è leggermente maggiore di quella, pur sommariamente, rilevata: mq 97 invece di 93.
3. La planimetria non corrisponde allo stato rilevato (cfr all. E).

Per le difformità di cui ai punti 2 e 3 si veda quando riportato in corrispondenza della regolarizzazione urbanistica.

Inoltre, come si vedrà meglio oltre, l'attribuzione della categoria catastale è priva di legittimità.

PATTI

Sussiste contratto di locazione con validità presumibilmente biennale, rinnovato in data 30/06/2025, locatore sig. #omissis#, locatario la società che lo ha in gestione come B&B. Si veda quello in scadenza il 30/06/2025 in allegato M.

Si rileva tuttavia che l'immobile non risulta compreso negli elenchi abilitati della Regione Liguria (ovvero né in quello degli affittacamere, né in quello delle case vacanze, né in quello delle case per ferie, né infine in quello del Bed and Breakfast), come valutato dalla scrivente attingendo dalla Banca Dati della Regione Liguria ed avendone anche confronto diretto dall'ufficio preposto. Inoltre l'assenza di antibagno costituisce irregolarità rispetto al Regolamento Edilizio Comunale che ne precluderebbe l'uso in tal senso.

Infine si evidenzia che il suddetto contratto (all. M) riporta gli estremi del fabbricato facendo riferimento alla categoria A4: la sua validità andrà pertanto verificata.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è internamente in perfetto stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: presumibilmente muricci in pietra
Str. verticali: muratura portante in pietra - condizioni non verificabili, presumibilmente buone
Solaio a terra: presumibilmente in battuto di ghiaione e sabbia - condizioni non verificabili, presumibilmente buone
Copertura: a falde, manto in ardesia - condizioni mediocri (per quanto visibile da Google Maps)
Pareti esterne: intonacate e finite in arenino - condizioni pessime

Per l'immobile:

Esposizione: Sud (soggiorno e alcova), Est (soggiorno e camera), Ovest (alcova e bagno)
Pavimentazione: piastrelle in gres simil cotto - condizioni ottime
Nel bagno: piastrelle in gres - condizioni ottime;
Pareti: tinteggiate - condizioni ottime
Infissi: finestre in alluminio con vetri doppi (salvo secondo portoncino di accesso) porte: tamburate impiallacciate legno, condizioni ottime
Impianto elettrico: presumibilmente a norma
Impianto di riscaldamento: autonomo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è locato (si veda sopra).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/1990 al 27/01/1993	Gabriella ##OMISSIS##, Riccardo ##OMISSIS##, Maurizio ##OMISSIS## e Vittorio ##OMISSIS##. Codice Fiscale/P.IVA: MSSGRL32H58F205Q	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				45	5525
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	03/06/1994	12197	9401
Dal 27/01/1993 al 18/06/2025	Vittorio ##OMISSIS##, nato a Rivolta d'Adda CR il 07.11.1942 (3/4 di piena proprietà) Codice Fiscale/P.IVA: MSSVTR42S07D255K	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi CASTELLO	27/01/1993	23344	8144
		Trascrizione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Pe la denuncia di cui sopra non si rileva accettazione (cfr. la già citata Certificazione Notarile)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 22/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
 Iscritto a Genova il 09/06/2006
 Reg. gen. 12197 - Reg. part. 9401
 Quota: 1/1
 Importo: € 840.000,00
 A favore di Banca CARIGE S.p.A.
 Contro ##omissis##, ##omissis##
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 420.000,00
 Note: Il mutuo è stato contratto da ##OMISSIS## Gabriele, figlio della coppia.

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Genova il 24/02/2025
 Reg. gen. 5920 - Reg. part. 4741
 A favore di Banca CARIGE S.p.A.
 Contro ##omissis##, ##omissis##
 Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente PUC – Piano Urbanistico Comunale – entrato in vigore il 03.12.2015, e di cui in allegato G, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona AC-CS (*"Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano"*).

Relativamente alla classificazione degli edifici nel suddetto ambito l'immobile risulta poi fra gli *"Edifici*

monumentali o rappresentativi del tessuto edilizio storico che hanno mantenuto significative caratteristiche sul piano architettonico e distributivo" (cfr. all G1).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile non è regolare sotto il profilo urbanistico ed è solo parzialmente regolarizzabile.

La destinazione d'uso residenziale è stata modificata da C3 (laboratorio) ad A4 (abitazione ultrapopolare) solo a Catasto, ovvero in assenza di regolare pratica edilizia.

Come verificato presso gli Uffici del Comune di Genova con i tecnici di zona (Geom. Rabotti - Unità Territoriale Centro), tale modifica non è sanabile né in regime di doppia ma neanche nel regime di semplice conformità in ragione dell'altezza interna dei locali, che non supera mai i 225 cm e che in nessun modo potrebbe fruire di una deroga ASL.

In tal senso l'unica regolarizzazione ad oggi possibile - e necessaria - è quella, sul piano catastale, di una retrocessione alla vecchia destinazione d'uso (C3: laboratorio), contestualmente a quelle sul piano urbanistico, ovvero art .22 e CILA in sanatoria per le difformità interne di cui in all. E ed E1.

Il deposito di una variazione catastale comporta l'esborso di € 70,00 di spese di deposito, € 1.032,00 di sanzioni (per le modifiche interne che si presumono effettuate in corrispondenza dell'erogazione del mutuo, ovvero nel 2006) cui va sommata la parcella di un professionista, pari ad € 350,00 (oltre IVA e cassa).

La regolarizzazione sul piano urbanistico deve essere effettuata attraverso due distinti passaggi:

1. Art. 22 per le modifiche interne di cui all'allegato E1, che comporta l'esborso di tariffa istruttoria pari ad € 57,10, sanzioni pari ad € 172,15, cui va sommata la parcella di un professionista pari ad € 600,00.
2. CILA in sanatoria, per le modifiche interne di cui all'allegato E, con un costo di istruttoria di € 33,70, € 1.032,00 di sanzioni, cui va sommata la parcella di un professionista pari ad € 600,00.

Inoltre si segnala che l'utilizzo come laboratorio impone la presenza di un antibagno: pertanto alle pratiche di cui sopra va aggiunta una nuova CILA (il cui costo sarà pari a quello sopra indicato, fatta eccezione per le sanzioni, non pertinenti) ed il costo dell'intervento edile, quantificabile in € 2.500 per l'erezione di una parete e della relativa porta, senza smontaggio alcuno del bagno.

Su un portale del caseggiato è apposto un vincolo architettonico.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come da informazioni ricevute dall'Amministratore Sig. Maurizio Dedone:

1. Non esiste Regolamento di Condominio che stabilisca eventuali vincoli a carico della proprietà
2. Le spese di Amministrazione Ordinaria in capo all'immobile per il 2025 sono pari a poco meno di € 300,00 l'anno.
3. ad oggi la proprietà è in regola coi pagamenti
3. Sono appena terminati i lavori di messa a terra i cui importi sono pertanto ancora da riscuotere
4. Sono in corso di completamento alcune lavorazioni urgenti, i cui importi sono pertanto ancora da riscuotere

Il corrispettivo a carico della proprietà per queste ultime due voci sono pari ad € 829,29, che saranno presumibilmente a carico dell'acquirente e vengono pertanto detratti dal prezzo di stima (cfr. all. N).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Laboratorio(*) ubicato a Genova (GE) - Salita Santa Maria di Castello, edificio 28r, piano T

(*) attuale categoria catastale A4: abitazione di tipo popolare

Trattasi di immobile attualmente utilizzato - ancorché in modo illegittimo, come si vedrà meglio oltre - con scopo residenziale, più precisamente come casa vacanze. Situato nel centro storico di Genova, in Zona a Transito Limitato, al piano terra di un edificio ricadente nella categoria degli *"Edifici monumentali o rappresentativi del tessuto edilizio storico che hanno mantenuto significative caratteristiche sul piano architettonico e distributivo"*. E' composto da quattro vani ed un servizio. La nomenclatura sul rilievo e nell'allegato fotografico corrisponde all'attuale utilizzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 246, Sub. 10, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 74.192,00

Per la valutazione è stato per quanto possibile applicato il metodo di stima sintetico-comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla zona, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento.

Si precisa da subito che non sembrano reperibili sul mercato in zona immobili uso laboratorio: è parso quindi opportuno utilizzare come termine di confronto quelli destinati a piccole attività commerciali e magazzini. Sono stati dunque presi in considerazione sia i valori degli immobili inserzionati sui portali di vendita, che di quelli oggetto di recenti contrattazioni così come estrapolati dall'Agenzia delle Entrate (cfr. Valori Dichiarati). Sono stati inoltre visionati i valori delle tabelle OMI (cfr. all. H). fatti quindi tutti i raffronti del caso è parso congruo un valore di mercato di € 800,00 a mq.

Applicando tale valore unitario alla consistenza in questione, l'importo che ne deriva è pari ad € 74.192,00. Tale valore, ridotto delle spese di regolarizzazione già menzionate (si veda alla apposita voce), è da aggiornarsi in € 67.213,06, che arrotondano ad € 67.000, che risulta pertanto essere il valore a base d'asta. Si ricorda infine che già dal primo incanto sarà valida un'offerta pari al 75% dello stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio Genova (GE) - Salita Santa Maria di Castello, edificio 28r, piano T	92,74 mq	800,00 €/mq	€ 74.192,00	100,00%	€ 74.192,00
Valore di stima:					€ 74.192,00

Valore di stima: € 74.192,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (ex art. 22)	997,85	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (CILA in sanatoria)	1834,30	€
Variazione catastale	802,30	€
Opere edili per messa a norma	2515,20	€
Spese condominiali straordinarie in scadenza	829,29	€

Valore finale di stima: € 67.213,06

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come ampiamente trattato all'interno della presente perizia l'immobile è illegittimamente classificato come A4 (abitazione di tipo popolare): la destinazione d'uso originaria - ovvero quella del 1939, al momento dell'attivazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano - era C3 (laboratori per Arti e mestieri). Il cambio d'uso è stato effettuato con variazione catastale del 1995, in assenza di pratica edilizia: tale anomalia - come verificato con gli Uffici del Comune - non è in alcun modo sanabile: in effetti l'immobile è sprovvisto dei requisiti minimi per l'utilizzo ad abitazione, posto che l'altezza interna non supera in nessun punto i 2,25 mt di altezza, ampiamente al di sotto dei 2,70 imposti dalla vigente Normativa. Tale differenza non è certamente sanabile con richiesta di deroga alla ASL.

L'immobile dovrà necessariamente essere riportato alla sua classificazione originaria (C3, ovvero laboratorio): si lascia al Giudice e/o ai legali dei creditori procedenti la scelta temporale di tale modifica. Si segnala che qualora l'immobile venisse venduto come laboratorio l'attuale Certificazione Energetica (che scade peraltro il 23.12.2025) non sarebbe più valida.

Ad ogni buon conto l'immobile è stato considerato e valutato unicamente come laboratorio.

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 26/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lelli Valeria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - A - visura catastale
- ✓ Visure e schede catastali - B - planimetria catastale
- ✓ Visure e schede catastali - B1 - planimetria catastale d'impianto
- ✓ Altri allegati - C - elenco formalità (Aggiornamento al 22/05/2025)
- ✓ Altri allegati - D - Rilievo
- ✓ Altri allegati - E - Raffronto Catasto e stato rilevato
- ✓ Altri allegati - E1 - Raffronto planimetria d'impianto e Catasto attuale
- ✓ Foto - F - Allegato Fotografico
- ✓ Altri allegati
- ✓ Altri allegati - G - Estratto di PUC
- ✓ Altri allegati - G1 - Estratto di PUC- classificazione edifici AC-CS

- ✓ Altri allegati - H - Quotazioni OMI Semestre 02-2024
- ✓ Atto di provenienza - I - Atto di compravendita
- ✓ Altri allegati - L - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ Altri allegati - M - contratto di locazione
- ✓ Altri allegati - N - Estratto conto esercizi condominio e spese straordinarie

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Genova (GE) - Salita Santa Maria di Castello, edificio 28r, piano T

(*) attuale categoria catastale A4: abitazione di tipo popolare

Trattasi di immobile attualmente utilizzato - ancorché in modo illegittimo, come si vedrà meglio oltre - con scopo residenziale, più precisamente come casa vacanze. Situato nel centro storico di Genova, in Zona a Transito Limitato, al piano terra di un edificio ricadente nella categoria degli *"Edifici monumentali o rappresentativi del tessuto edilizio storico che hanno mantenuto significative caratteristiche sul piano architettonico e distributivo"*. E' composto da quattro vani ed un servizio. La nomenclatura sul rilievo e nell'allegato fotografico corrisponde all'attuale utilizzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 246, Sub. 10, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente PUC – Piano Urbanistico Comunale – entrato in vigore il 03.12.2015, e di cui in allegato F, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona AC-CS (*"Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano"*). Relativamente alla classificazione degli edifici nel suddetto ambito l'immobile risulta poi fra gli *"Edifici monumentali o rappresentativi del tessuto edilizio storico che hanno mantenuto significative caratteristiche sul piano architettonico e distributivo"*.

Prezzo base d'asta: € 67.213,06

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 70/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.213,06

Bene N° 1 - Laboratorio			
Ubicazione:	Genova (GE) - Salita Santa Maria di Castello, edificio 28r, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 246, Sub. 10, Categoria A4	Superficie	92,74 mq
Stato conservativo:	L'immobile è internamente in perfetto stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di immobile attualmente utilizzato - ancorché in modo illegittimo, come si vedrà meglio oltre - con scopo residenziale, più precisamente come casa vacanze. Situato nel centro storico di Genova, in Zona a Transito Limitato, al piano terra di un edificio ricadente nella categoria degli "Edifici monumentali o rappresentativi del tessuto edilizio storico che hanno mantenuto significative caratteristiche sul piano architettonico e distributivo". E' composto da quattro vani ed un servizio. La nomenclatura sul rilievo e nell'allegato fotografico corrisponde all'attuale utilizzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		