

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Candiloro Maria Concetta, nell'Esecuzione Immobiliare 345/2025 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
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CERTOSA CIV. 11, 16100, interno 3, piano 2	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 345/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 57.000,00	13

All'udienza del 31/03/2026, il sottoscritto Geom. Candiloro Maria Concetta, con studio in Piazza Aldo Moro, 21 - 16030 - Casarza Ligure (GE), email geometra.candiloro@libero.it, PEC mariaconcetta.candiloro@geopec.it, Tel. 348 1530676, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 CERTOSA CIV. 11, 16100, interno 3, piano 2

DESCRIZIONE

TRATTASI DI IMMOBILE ADIBITO AD ABITAZIONE RESIDENZIALE UBICATO IN VIA CERTOSA CIV. 11 INT. 3 E' SITUATO IN ZONA SEMI-CENTRALE (QUARTIERE DI SAMPIERDARENA) NELLA CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA IN ZONA RESIDENZIALE E COMMERCIALE.

LA LOCALITÀ E' BEN SERVITA DAL TRASPORTO PUBBLICO DEGLI AUTOBUS, LA STAZIONE FERROVIARIA (FERMATA DI GENOVA SAMPIERDARENA) E' A CIRCA 2 KM

IN PROSSIMITÀ' DELL'INGRESSO E LUNGO LA VIA CERTOSA CI SONO MOLTI PARCHEGGI.

LA COSTRUZIONE RISALE AL 1939 LA MURATURA E' PORTANTE ED I TAMPONAMENTI SONO IN MATTONI, L'EDIFICIO SI SVILUPPA SU SEI PIANI COMPRESO IL PIANO TERRA.

LA COPERTURA E'A CAPANNA.

AL CORPO SCALA DI VIA CERTOSA CIV. 11 SI ENTRA TRAMITE UN PORTONE DI ALLUMINIO DAL QUALE SI ACCEDE ALLE UNITA DISTRIBUITE SU OGNI PIANO.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CERTOSA CIV. 11, 16100, interno 3, piano 2

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

CONFINI: DA NORD IN SENSO ORARIO CON ALTRO APPARTAMENTO E CON IL VANO SCALA CONDOMINIALE DI SEGUITO A EST CON VIA CERTOSA A SEGUIRE IN VIA CAMOZZI ED INFINE CON VIA ADAMELLO.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				81,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/12/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 391 Categoria A4
Dal 10/12/1987 al 22/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 391, Sub. 6, Zc. RIV Categoria A4
Dal 22/06/2017 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 391, Sub. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 81 mq Rendita € 340,86 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
RIV	35	391	6	4	A4	4	5,5	81 mq	340,86 €	2	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'IMMOBILE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO ESEGUITO DALLA SCRIVENTE RISULTA ABITATO DAL PROPRIETARIO.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è sufficiente, Le pareti interne sono in intonaco civile finito in arenino e tinteggiate. Gli infissi sono in pvc/alluminio doppio-vetro a completamento sono installate delle persiane in alluminio in buono stato di conservazione. I pavimenti sono in gres porcellanato; all'interno dell'appartamento è installata una caldaia a gas adeguata per il riscaldamento e per l'acqua calda. L'appartamento risulta fornito da un sufficiente numero di punti luce. In merito agli impianti tecnici installati non ho potuto verificare la norma in quanto non esiste alcun certificato

PARTI COMUNI

L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto è costituito da diverse unità abitative ai piani e si sviluppa su sei livelli. All'appartamento si accede tramite il portone posto in Via Certosa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione dell'immobile risale all'anno 1939 le fondazioni ed i solai sono in legno e canniccio, le parti strutturali sono muratura portante il tetto è a capanna. le tamponature interne sono in mattoni e pietra. Le finiture dei muri interni sono nella norma di una casa di civile abitazione, le murature esterne sono intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti in gres. Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite in monocottura. Gli infissi in pvc/alluminio con doppio-vetro e le persiane sono in alluminio. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CERTOSA CIV. 11, 16100, INTERNO 3, PIANO 2

L'immobile risulta occupato dal signor **** Omissis **** (debitore esecutato)

L'immobile risulta occupato dal signor **** Omissis **** (debitore esecutato)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 10/12/1987	**** Omissis ****	impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/1987 al 22/06/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2017 al 30/04/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA

Iscritto a Genova il 07/06/2024

Reg. gen. 19517 - Reg. part. 2596

Importo: € 27.049,05

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 03/10/2025

Reg. gen. 33215 - Reg. part. 26134

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel depositare l'annotamento di cancellazione a margine dei titoli pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: Totale per ogni pignoramento: € 262,00.

NORMATIVA URBANISTICA

RISPETTO ALLA CARTOGRAFIA DEL VIGENTE PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) APPROVATO CON DETERMINA DIRIGENZIALE 2015/118.0.0/18 DEL 13/12/2015 E SUCCESSIVE VARIANTI, MODIFICAZIONI ED AGGIORNAMENTI, EFFICACI AI SENSI DI LEGGE, IL FABBRICATO IN CUI E' SITUATO L'IMMOBILE RICADE IN ZONA AR-UR Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALE

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1942, data di entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150/1942, periodo nel quale non era obbligatorio il titolo edilizio in molti comuni.

Pertanto, ai fini urbanistici: l'edificio può essere considerato legittimo nello stato originario (ante '42).

Presso l'archivio storico del comune di Genova non è mai stato depositato un progetto pertanto a riferimento è esistente la planimetria catastale del 1939.

Dal confronto tra stato attuale e documentazione disponibile emergono le seguenti difformità:

Modifiche interne e modifiche esterne (apertura e chiusura di una finestra della camera situata a sud-ovest).

Pertanto sarà necessario redigere una nuova planimetria catastale per adeguamento (Docfa) pari ad un costo tecnico di euro 500,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.594,68

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.347,97

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

L'IMPORTO TOTALE SPESE ANNUE E L'IMPORTO PER GLI ANNI PRECEDENTI E' STATO INDICATO DALL' AMMINISTRATORE PRO - TEMPORE ALESSANDRA DI MARTINO

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CERTOSA CIV. 11, 16100, interno 3, piano 2 TRATTASI DI IMMOBILE ADIBITO AD ABITAZIONE RESIDENZIALE UBICATO IN VIA CERTOSA CIV. 11 INT. 3 E' SITUATO IN ZONA SEMI-CENTRALE (QUARTIERE DI SAMPIERDARENA) NELLA CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA IN ZONA RESIDENZIALE E COMMERCIALE. LA LOCALITÀ E' BEN SERVITA DAL TRASPORTO PUBBLICO DEGLI AUTOBUS, LA STAZIONE FERROVIARIA (FERMATA DI GENOVA SAMPIERDARENA) E' A CIRCA 2 KM IN PROSSIMITÀ' DELL'INGRESSO E LUNGO LA VIA CERTOSA CI SONO MOLTI PARCHEGGI. LA COSTRUZIONE RISALE AL 1939 LA MURATURA E' PORTANTE ED I TAMPONAMENTI SONO IN MATTONI, L'EDIFICIO SI SVILUPPA SU SEI PIANI COMPRESO IL PIANO TERRA. LA COPERTURA E' A CAPANNA. AL CORPO SCALA DI VIA CERTOSA CIV. 11 SI ENTRA TRAMITE UN PORTONE DI ALLUMINIO DAL QUALE SI ACCEDE ALLE UNITA DISTRIBUITE SU OGNI PIANO.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 391, Sub. 6, Zc. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 57.000,00

Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CERTOSA CIV. 11, piano 2. I quesiti posti alla sottoscritta riguardano l'immobile indicato nell'atto di pignoramento immobiliare. Trattasi di unità immobiliari (appartamento) che di fatto costituisce un'unica proprietà (UNICO Lotto). L'immobile è adibito ad abitazione residenziale ed è situato nella periferia nella città metropolitana di Genova in zona residenziale e commerciale.

La zona è molto ben servita dal trasporto pubblico degli autobus ed in prossimità del condominio ci sono molti parcheggi a pagamento. Di seguito riportiamo i riferimenti catastali: - Appartamento di tipo popolare sito nel Comune di Genova Via Certosa civ. 11 piano secondo, distinto all' N.C.E.U. del suddetto Comune sezione urbana RIV zona cens. 4 - foglio 35 particella 391 sub. 6, natura A/4 di classe 4 consistenza 5,5 vani rendita euro 340,86.

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

Valore di stima del bene: € 60.750,00.

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuarne l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti. Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia:

COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata per ogni corpo secondo le direttive impartite dalla Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie immobiliari ed il contenuto del D.P.R. n. 138/98 allegato C (norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria). **SUPERFICIE COMMERCIALE** In generale è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini e delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box ecc.) **RICERCA DEL VALORE MEDIO UNITARIO** E' stata eseguita una adeguata indagine sul mercato immobiliare della zona con rilevamento delle offerte di vendita di beni residenziali pubblicate sui siti internet e contatti diretti con operatore immobiliare di fiducia che ha già avuto modo di trattare beni nella stessa zona. Considerata la posizione degli immobili ubicati nel centro storico nella città metropolitana di Genova; nella zona sono presenti immobili a destinazione prettamente residenziale a carattere economico e popolare; Vico delle Camelie è una zona con buoni collegamenti stradali (strada, autostrada, aeroporto) da cui è servito possono renderla sufficientemente appetibile. Viste le informazioni assunte, l'attuale fase di mercato in contrazione, si reputa equo applicare un valore medio unitario per immobili residenziali pari ad euro 750,00 al mq.

Tale valore è in linea con i valori riportati per la zona di appartenenza dalla Guida Valore Casa della F.I.A.I.P. Liguria che indicano una valutazione da 700,00 a 1.200,00 euro/mq per immobili in normale stato nonché ai Valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall' Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico (da 630,00 a 930,00 euro/mq) Considerando inoltre le offerte immobiliari desunte da sito internet che portano a valori di richiesta pari ad euro/mq. 800,00/1.200,00 (immobiliare.it, idealista), considerato che i prezzi effettivi di vendita vengono mediamente ridotti del 10% circa, si reputa che la valutazione per immobili residenziali possa essere confermata in euro/mq 750,00 considerando un valore più basso in quanto è a carattere popolare.

2 - Fonti di informazione Agenzia delle Entrate : Valori Osservatorio Mercato Immobiliare Ufficio Tecnico della Città Metropolitana di Genova Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie e Borsino Immobiliare oltre guida valore casa redatta a cura della F.I.A.I.P. Liguria.

- Adeguamenti e correzioni della stima Riduzione del valore di circa il 5 % per assenza di garanzia per vizieuro 3.037,50

Spese tecniche con IVA e cassaeuro 500,00

TotaleEuro 57.212,50

ARROTONDAMENTO Euro 57.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA CERTOSA CIV. 11, 16100, interno 3, piano 2	81,00 mq	703,70 €/mq	€ 57.000,00	100,00%	€ 57.000,00
Valore di stima:					€ 57.000,00

Valore di stima: € 57.000,00

Valore finale di stima: € 57.000,00

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.

Casarza Ligure, li 23/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Candiloro Maria Concetta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ Visure e schede catastali - visura storica
- ✓ Foto - fotografie interni e esterni
- ✓ Altri allegati - documentazione condominiale
- ✓ Altri allegati - attestazione di prestazione energetica completo di pagamento e protocollo
- ✓ Altri allegati - valori OMI

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CERTOSA CIV. 11, 16100, interno 3, piano 2 TRATTASI DI IMMOBILE ADIBITO AD ABITAZIONE RESIDENZIALE UBICATO IN VIA CERTOSA CIV. 11 INT. 3 E' SITUATO IN ZONA SEMI-CENTRALE (QUARTIERE DI SAMPIERDARENA) NELLA CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA IN ZONA RESIDENZIALE E COMMERCIALE. LA LOCALITÀ E' BEN SERVITA DAL TRASPORTO PUBBLICO DEGLI AUTOBUS, LA STAZIONE FERROVIARIA (FERMATA DI GENOVA SAMPIERDARENA) E' A CIRCA 2 KM IN PROSSIMITÀ DELL'INGRESSO E LUNGO LA VIA CERTOSA CI SONO MOLTI PARCHEGGI. LA COSTRUZIONE RISALE AL 1939 LA MURATURA E' PORTANTE ED I TAMPONAMENTI SONO IN MATTONI, L'EDIFICIO SI SVILUPPA SU SEI PIANI COMPRESO IL PIANO TERRA. LA COPERTURA E' A CAPANNA. AL CORPO SCALA DI VIA CERTOSA CIV. 11 SI ENTRA TRAMITE UN PORTONE DI ALLUMINIO DAL QUALE SI ACCEDE ALLE UNITA DISTRIBUITE SU OGNI PIANO.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 391, Sub. 6, Zc. 4, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: RISPETTO ALLA CARTOGRAFIA DEL VIGENTE PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) APPROVATO CON DETERMINA DIRIGENZIALE 2015/118.0.0/18 DEL 13/12/2015 E SUCCESSIVE VARIANTI, MODIFICAZIONI ED AGGIORNAMENTI, EFFICACI AI SENSI DI LEGGE, IL FABBRICATO IN CUI E' SITUATO L'IMMOBILE RICADE IN ZONA AR-UR Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALE

Prezzo base d'asta: € 57.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 345/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA CERTOSA CIV. 11, 16100, interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 391, Sub. 6, Zc. 4, Categoria A4	Superficie	81,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è sufficiente, Le pareti interne sono in intonaco civile finito in arenino e tinteggiate. Gli infissi sono in pvc/alluminio doppio-vetro a completamento sono installate delle persiane in alluminio in buono stato di conservazione. I pavimenti sono in gres porcellanato; all'interno dell'appartamento è installata un caldaia a gas adeguata per il riscaldamento e per l'acqua calda. L'appartamento risulta fornito da un sufficiente numero di punti luce. In merito agli impianti tecnici installati non ho potuto verificare la norma in quanto non esiste alcun certificato		
Descrizione:	TRATTASI DI IMMOBILE ADIBITO AD ABITAZIONE RESIDENZIALE UBICATO IN VIA CERTOSA CIV. 11 INT. 3 E' SITUATO IN ZONA SEMI-CENTRALE (QUARTIERE DI SAMPIERDARENA) NELLA CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA IN ZONA RESIDENZIALE E COMMERCIALE. LA LOCALITÀ E' BEN SERVITA DAL TRASPORTO PUBBLICO DEGLI AUTOBUS, LA STAZIONE FERROVIARIA (FERMATA DI GENOVA SAMPIERDARENA) E' A CIRCA 2 KM IN PROSSIMITÀ DELL'INGRESSO E LUNGO LA VIA CERTOSA CI SONO MOLTI PARCHEGGI. LA COSTRUZIONE RISALE AL 1939 LA MURATURA E' PORTANTE ED I TAMPONAMENTI SONO IN MATTONI, L'EDIFICIO SI SVILUPPA SU SEI PIANI COMPRESO IL PIANO TERRA. LA COPERTURA E'A CAPANNA. AL CORPO SCALA DI VIA CERTOSA CIV. 11 SI ENTRA TRAMITE UN PORTONE DI ALLUMINIO DAL QUALE SI ACCEDE ALLE UNITA DISTRIBUITE SU OGNI PIANO.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal signor **** Omissis **** (debitore esecutato)		