



TRIBUNALE DI GENOVA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zuppa Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 394/2023 del R.G.E.

promossa da

Special Gardant S.p.A.
Codice fiscale: 15759561002
contro



Codice fiscale.



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 394/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 137.787,50	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



INCARICO

In data 21/11/2023, il sottoscritto Arch. Zuppa Alessandra, con studio in Vico Carmagnola, 7/14 C - 16100 - Genova (GE), email alessandra.zuppa@gmail.com, PEC alessandra.zuppa@archiworldpec.it, Tel. 335 220757, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/11/2023 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 Aurelio Robino 1, interno 52, piano 9

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione inserita al nono piano di un immobile di tipo economico con funzione residenziale costituito da un grande corpo con due accessi, uno da via Robino e uno da piazza Guicciardini.

Il civico in oggetto è dotato di ascensore condominiale a due cabine e costituito da 10 piani residenziali fuoriterza.

La copertura è piana, non praticabile, con accesso da botola nel vano scala.

Le facciate sono tinteggiate colore rosa e sono presenti balconi con parapetto in muratura su due dei quattro prospetti.

La zona in cui si trova è semicentrale, molto popolata, ben servita dai mezzi pubblici e dotata di parcheggi e di scuole di diverso grado.

L'unità oggetto di stima si compone di ingresso, cucina, soggiorno, due camere e due bagni.

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.

L'accesso al bene pignorato è avvenuto il 30 gennaio 2024 alle ore 17.30, alla presenza dell'esecutata e di un addetto di SOVEMO. Erano inoltre presenti le forze dell'ordine dal momento che in occasione del primo sopralluogo in data 18 gennaio l'esecutata aveva rifiutato l'accesso. In tale occasione è stato possibile effettuare i necessari rilievi grafici e fotografici in modo parziale in quanto l'appartamento risulta pieno di arredi e scatoloni che rendono difficile muoversi liberamente.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



• Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Aurelio Robino 1, interno 52, piano 9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

E' presente certificazione notarile a cura del dott Carmelo Candore notaio in Arcisate (VA), datata 20 ottobre 2023.

La scrivente CTU ha prodotto le planimetrie e le visure catastali.

Da ispezione ipotecaria (allegato 11) da me eseguita in data 16/03/2024 non è emerso altro rispetto alla suddetta documentazione.

TITOLARITÀ

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

- [Redacted] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [Redacted]

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

- [Redacted] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutata risulta separata dal 18/02/2020.

CONFINI

Il bene pignorato confina con (procedendo da nord verso sud in senso orario) muro perimetrale su distacco, appartamento interno 53, muro perimetrale su distacco, appartamento interno 51, vano scale, sopra appartamento interno 60, sotto appartamento interno 45.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	3,00 m	9
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	9
Totale superficie convenzionale:				99,50 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	99,50 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene pignorato ha un'altezza utile interna rilevata in metri 3,00 e si trovava, al momento del sopralluogo, in discreto stato di conservazione anche se da svuotare di molti mobili e scatoloni.

Non si presta ad essere suddiviso, per forma ed esposizione.

E' composto da vani catastali 5 e mezzo: ingresso, cucina, soggiorno, due camere e due bagni.

La superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali e dei muri di confine fino alla mezzeria calcolata dalla sottoscritta sulla restituzione grafica dei rilievi effettuati è di 98,00 mq (allegato 1).

Sono presenti anche due balconi di superficie totale pari a 6,0 mq.

La documentazione fotografica è allegata quale allegato 4.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 34, Part. 293, Sub. 53, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 667,52
Dal 09/11/2015 al 18/01/2024	Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 34, Part. 293, Sub. 53, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 100 mq Rendita € 667,52 Piano 9

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							Grafato
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
GED	34	293	53	1	A3	2	5,5 vani	100 mq	667,52 €	9	



Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi documentale ed esperito sopralluogo, si è riscontrata difformità tra planimetria catastale (allegato 3) e stato dei luoghi del sub 53 (allegato 1), in quanto sono state effettuate diverse demolizioni e ricostruzioni di tramezze non portanti per ridistribuire gli spazi, è stato aggiunto un secondo bagno, non finestrato e dotato di ventilazione forzata, ed è stata spostata la cucina.

PRECISAZIONI

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

Il rilievo metrico e fotografico è stato eseguito in data 30 gennaio 2024, assieme ad addetto di SOVEMO IMM.RE.

E' stata effettuata ricerca dei progetti esistenti sull'immobile presso l'archivio dell'edilizia privata del Comune di Genova, e non è stata trovata alcuna pratica di regolarizzazione delle difformità riscontrate.

PATTI

Il bene pignorato, al momento del sopralluogo, risultava abitato dall'esecutata (che da estratti anagrafici vi risulta residente) e dalla figlia.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso abitativo si trova in buono stato di conservazione, piena di mobili e scatoloni. L'appartamento è arredato e abitato dall'esecutata insieme alla figlia che vi risultano residenti.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale, le parti comuni sono riferite agli accessi e al vano scala, con gradini in marmo, parapetti in muratura con corrimano in legno e ascensore a doppia cabina.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di provenienza (allegato 8) si rileva:

nella vendita è inclusa la servitù di passaggio a favore del caseggiato di cui l'appartamento fa parte sulla galleria iniziante da piazza Guicciardini e che da accesso anche all'ascensore esterno al caseggiato sboccante nei pressi della piazza dei Lavatoi, con l'obbligo di osservare le norme sull'accesso ed uso di tale ascensore esterno, nonchè anche l'accesso dal portone sul collegamento tra il caseggiato e la via Robino attraverso la scalinata



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ovada	19/03/1987	63	272
Dal 03/02/2009	per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bonini Mario	03/02/2009	1371	1069
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Genova	03/02/2009	1118		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 15/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 04/02/2009
Reg. gen. 3982 - Reg. part. 532
Importo: € 230.000,00
A favore di BANCA CARIGE S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 06/12/2019
Reg. gen. 39926 - Reg. part. 30127
A favore di condominio Via Robino
Contro
Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 19/10/2023

Reg. gen. 35011 - Reg. part. 27751

A favore di BPER Banca S.p.a.

Contro

Formalità

Note: SPECIAL GARDANT S.P.A. E' MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA DI BBPER BANCA S.P.A. BPER BANCA S.P.A. E' RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. AMBROGIO NOVELLI DEL FORO DI GENOVA ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO IL SUO STUDIO IN GENOVA, VIA XX SETTEMBRE 26/9. SI PRECISA CHE BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA ED IMPERIA SI E' FUSA PER INCORPORAZIONE NELLA BPER BANCA S. P.A. IN FORZA DI ATTO A ROGITO DEL NOTAIO FRANCO SOLI DI MODENA IN DATA 24 NOVEMBRE 2022, NUMERO 49963/15043 DEL REPERTORIO NOTARILE.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui l'immobile ricade è classificata quale AR-UR (AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA-RESIDENZIALE) nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, dove la residenza risulta tra le funzioni ammesse.

Non vi è presenza di vincoli architettonici e/o paesaggistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio in cui il bene pignorato si colloca, è stato realizzato con progetto n° 1312 del 1953.

A seguito di attenta analisi della documentazione ed esperito sopralluogo, si è riscontrata difformità tra la planimetria catastale esistente corrispondente al progetto edilizio originario e lo stato dei luoghi, consistente nella demolizione della tramezza non portante di separazione tra l'ingresso e la zona giorno, nella creazione di un secondo bagno, senza sanitari, non finestrato e dotato di ventilazione forzata non regolare dove era presente un ripostiglio e nello spostamento della cucina in altro vano.

Occorrerà regolarizzare la situazione presentando una CILA in sanatoria e successivamente procedere alla variazione catastale.

Oneri di regolarizzazione edilizia: tra opere, sanzioni, tariffe istruttorie, variazione catastale e oneri professionali si stima una spesa di 2000 € comprensiva di oneri accessori.

Agibilità: nella banca dati del Comune di Genova risulta dichiarazione di abitabilità n° 2996 del 1955 (allegato 7).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Si allega alla presente relazione l'attestato di prestazione energetica redatto dalla scrivente, inserito nell'elenco regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 2650. Tale attestato, identificato con il n. 13448/2024, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G (EP 340,79 KWh/mq anno) (allegato 12)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 19.186,68

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il Condominio risulta essere intervenuto nella procedura depositando atto di intervento per € 11.894,92 di cui al decreto ingiuntivo nr. 1191/2022.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile 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 Aurelio Robino 1, interno 52, piano 9
Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione inserita al nono piano di un immobile di tipo economico con funzione residenziale costituito da un grande corpo con due accessi, uno da via Robino e uno da piazza Guicciardini. Il civico in oggetto è dotato di ascensore condominiale a due cabine e costituito da 10 piani residenziali fuoriterza. La copertura è piana, non praticabile, con accesso da



botola nel vano scala. Le facciate sono tinteggiate colore rosa e sono presenti balconi con parapetto in muratura su due dei quattro prospetti. La zona in cui si trova è semicentrale, molto popolata, ben servita dai mezzi pubblici e dotata di parcheggi e di scuole di diverso grado. L'unità oggetto di stima si compone di ingresso, cucina, soggiorno, due camere e due bagni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 293, Sub. 53, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 149.250,00

E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari 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 fra 1150,00 €/mq e 1750,00 €/mq.

Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per abitazioni civili della zona C03 microzona catastale 74, nel primo semestre 2023, riportano un valore minimo di 1250,00 €/mq ed un valore massimo 1850,00 €/mq.

La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato dell'abitazione di Via Aurelio Robino 1/52 a Genova in 1500,00 €/mq.

Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie commerciale comprensiva di balconi a cui sono stati applicati adeguati coefficienti di omogenizzazione: mq 99,50, valore unitario 1500,00 €/mq.

$\text{mq } 99,50 \times \text{€/mq } 1500,00 = \text{€ } 149.250,00$ (euro centoquarantanovemiladuecentocinquanta/00) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale del 5%:

$\text{€ } 149.250,00 - 5\% = \text{€ } 141.787,50$ (euro centoquarantunomilasettecentottantasette/50)

Da tale valore occorrerà detrarre ulteriori 4000,00 € per onorari professionali per la sanatoria delle difformità presenti e per la variazione catastale tramite DOCFA, comprensive delle spese di istruttoria (33,70 € per CILA e 50,00 € per DOCFA) e sanzione edilizia:

$\text{€ } 141.787,50 - \text{€ } 4.000,00 \times 0,22 = \text{€ } 137.787,50$ (euro centotrentasettemilasettecentottantasette/50) prezzo base per la vendita all'asta dell'appartamento sito in Genova, Via Aurelio Robino 1/52.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Aurelio Robino 1, interno 52, piano 9	99,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 149.250,00	100,00%	€ 149.250,00
Valore di stima:					€ 149.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo



Mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 137.787,50

E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari 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 fra 1150,00 €/mq e 1750,00 €/mq.

Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per abitazioni civili della zona C03 microzona catastale 74, nel primo semestre 2023, riportano un valore minimo di 1250,00 €/mq ed un valore massimo 1850,00 €/mq.

La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato dell'abitazione di Via Aurelio Robino 1/52 a Genova in 1500,00 €/mq.

Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie commerciale comprensiva di balconi a cui sono stati applicati adeguati coefficienti di omogenizzazione: mq 99,50, valore unitario 1500,00 €/mq.

$\text{mq } 99,50 \times \text{€}/\text{mq } 1500,00 = \text{€ } 149.250,00$ (euro centoquarantanovemiladuecentocinquanta/00) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale del 5%:

$\text{€ } 149.250,00 - 5\% = \text{€ } 141.787,50$ (euro centoquarantunomilasettecentottantasette/50)

Da tale valore occorrerà detrarre ulteriori 4000,00 € per onorari professionali per la sanatoria delle difformità presenti e per la variazione catastale tramite DOCFA, comprensive delle spese di istruttoria (33,70 € per CILA e 50,00 € per DOCFA) e sanzione edilizia:

$\text{€ } 141.787,50 - \text{€ } 4.000,00 \times 0,22 = \text{€ } 137.787,50$ (euro centotrentasettemilasettecentottantasette/50) prezzo base per la vendita all'asta dell'appartamento sito in Genova, Via Aurelio Robino 1/52.

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 18/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zuppa Alessandra

ELENCO ALLEGATI:





- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo stato di fatto
- ✓ N° 2 Altri allegati - Valori OMI
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 4 Foto - Relazione fotografica
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura catastale storica
- ✓ N° 7 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto di acquisto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Spese condominiali
- ✓ N° 10 Altri allegati - Regolamento di condominio
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visura ipocatastale
- ✓ N° 12 Altri allegati - A.P.E.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Aurelio Robino 1, interno 52, piano 9
 Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione inserita al nono piano di un immobile di tipo economico con funzione residenziale costituito da un grande corpo con due accessi, uno da via Robino e uno da piazza Guicciardini. Il civico in oggetto è dotato di ascensore condominiale a due cabine e costituito da 10 piani residenziali fuoriterza. La copertura è piana, non praticabile, con accesso da botola nel vano scala. Le facciate sono tinteggiate colore rosa e sono presenti balconi con parapetto in muratura su due dei quattro prospetti. La zona in cui si trova è semicentrale, molto popolata, ben servita dai mezzi pubblici e dotata di parcheggi e di scuole di diverso grado. L'unità oggetto di stima si compone di ingresso, cucina, soggiorno, due camere e due bagni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 293, Sub. 53, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: La zona in cui l'immobile ricade è classificata quale AR-UR (AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA-RESIDENZIALE) nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, dove la residenza risulta tra le funzioni ammesse. Non vi è presenza di vincoli architettonici e/o paesaggistici.

Prezzo base d'asta: € 137.787,50



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 394/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 137.787,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Aurelio Robino 1, interno 52, piano 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 293, Sub. 53, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	99,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso abitativo si trova in buono stato di conservazione, piena di mobili e scatoloni. L'appartamento è arredato e abitato dall'esecutata insieme alla figlia che vi risultano residenti.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione inserita al nono piano di un immobile di tipo economico con funzione residenziale costituito da un grande corpo con due accessi, uno da via Robino e uno da piazza Guicciardini. Il civico in oggetto è dotato di ascensore condominiale a due cabine e costituito da 10 piani residenziali fuoriterra. La copertura è piana, non praticabile, con accesso da botola nel vano scala. Le facciate sono tinteggiate colore rosa e sono presenti balconi con parapetto in muratura su due dei quattro prospetti. La zona in cui si trova è semicentrale, molto popolata, ben servita dai mezzi pubblici e dotata di parcheggi e di scuole di diverso grado. L'unità oggetto di stima si compone di ingresso, cucina, soggiorno, due camere e due bagni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il bene pignorato, al momento del sopralluogo, risultava abitato e abitato da Da verifiche presso l'anagrafe al 26 febbraio 2024 vi risultano ancora residenti.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 04/02/2009
Reg. gen. 3982 - Reg. part. 532
Importo: € 230.000,00
A favore di BANCA CARIGE S.P.A.
Contro Bazzini Maria Gabriella
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 06/12/2019
Reg. gen. 39926 - Reg. part. 30127
A favore di condominio Via Robino
Contro Bazzini Maria Gabriella
Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 19/10/2023
Reg. gen. 35011 - Reg. part. 27751
A favore di BPER Banca S.p.a.
Contro Bazzini Maria Gabriella
Formalità a carico della procedura

Note: SPECIAL GARDANT S.P.A. E' MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA DI BBPER BANCA S.P.A. BPER BANCA S.P.A. E' RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. AMBROGIO NOVELLI DEL FORO DI GENOVA ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO IL SUO STUDIO IN GENOVA, VIA XX SETTEMBRE 26/9. SI PRECISA CHE BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA ED IMPERIA SI E' FUSA PER INCORPORAZIONE NELLA BPER BANCA S. P.A. IN FORZA DI ATTO A ROGITO DEL NOTAIO FRANCO SOLI DI MODENA IN DATA 24 NOVEMBRE 2022, NUMERO 49963/15043 DEL REPERTORIO NOTARILE.

