

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zuppa Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 141/2024 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	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.....	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.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 141/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 56.780,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



In data 03/10/2024, il sottoscritto Arch. Zuppa Alessandra, con studio in Via Corsica 19A - 16128 - Genova (GE), email alessandra.zuppa@gmail.com, PEC alessandra.zuppa@archiworldpec.it, Tel. 335 220757, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via G.B. Sasso 10, interno 6, piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE

L'edificio in cui il bene pignorato si colloca presenta struttura portante mista, copertura "alla Mansart" piana e si articola su piano sottostrada (rispetto al portone), piano terra, sei piani in elevato di cui uno mansardato con abbaini.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate in beige chiaro, con bugnato sui primi due livelli, fasce marcapiano, cornici in rilievo alle finestre e poggiali con parapetto in muratura e ferro.

E' situato in una zona semicentrale di Genova, vicino alla stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena.

Ben dotata di servizi pubblici, tra cui scuole di diverso ordine grado e comoda ai mezzi pubblici (treni, bus e metro). Quartiere densamente abitato con scarsa dotazione di parcheggi.

Trovandosi al piano terra e affacciandosi solo su cavedi/distacchi è poco luminoso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso al bene pignorato è avvenuto il 6 novembre 2024 ore 9 alla presenza dell'esecutata, del figlio e di un addetto di SOVEMO. In tale occasione è stato possibile effettuare i necessari rilievi grafici e fotografici.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via G.B. Sasso 10, interno 6, piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



E' presente agli atti certificazione notarile della dottoressa **** Omissis ****, notaio in Venezia, datata 17 aprile 2024.

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

Da ispezione ipotecaria (allegato 11) da me eseguita in data 02/12/2024 non è emerso altro rispetto alla suddetta documentazione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Al momento dell'acquisto del bene pignorato, nel novembre del 2008, gli esecutati erano coniugati e in comunione dei beni.

CONFINI

L'appartamento contraddistinto con il numero 6 e posto al piano terra confina con appartamento interno 5, cavedio e vano scala.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,40 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	3,14 m	terra
Totale superficie convenzionale:				96,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene pignorato ha un'altezza utile interna rilevata in metri 3,14 a parte il bagno e disimpegno che hanno altezza pari a 2,6 metri e 2,75 metri e si trovava, al momento del sopralluogo, in discreto stato di conservazione. Non si presta ad essere suddiviso, per forma, dimensione ed esposizione.

E' composto da vani catastali 6: ingresso, cucina, tre camere, un ripostiglio e un bagno.

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 96,00 mq (allegato 1).

La documentazione fotografica è allegata quale allegato 4.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 19/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 117, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 433,82
Dal 19/05/2015 al 26/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 784, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 433,82 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
SAM	44	784	2	3	A4	4	6 vani	96 mq	433,82 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato	
43	784										

Corrispondenza catastale



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 2 (allegato 1), in quanto è stato allargato il bagno, che in origine (planimetria in atti al catasto dal 30/12/1939 era largo meno di un metro.

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 6 novembre 2024.

PATTI

Il bene pignorato, al momento del sopralluogo, risultava occupato dall'esecutata e dal figlio, che vi risultano residenti, ed era collegato alla rete idrica e a quella elettrica.

Non risultava allacciato alla rete gas infatti non è presente caldaia per riscaldamento ambienti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, al momento del sopralluogo risultava occupato e abitualmente abitato dall'esecutata e dal figlio e risultava collegato alla rete idrica e a quella elettrica.

Si trovava in discreto stato di conservazione, come ben visibile dalla relazione fotografica (allegato 4) a parte la presenza di umidità anche perché non risultava allacciato alla rete gas e quindi non è presente caldaia per riscaldamento ambienti.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale; le parti comuni sono riferite all'accesso e al vano scala, con gradini in marmo, parapetto in ferro, corrimano in legno e con presenza di ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'edificio in cui il bene pignorato si colloca è stato realizzato nel primo trentennio del '900 e presenta struttura portante mista, copertura "alla Mansart" di tipo piano e si articola su piano sottostrada (rispetto al portone), piano terra, sei piani in elevato di cui uno mansardato con abbaini.

Ha altezza interna media pari a 3,14 metri, come da rilievo (allegato 1), inoltre presenta una struttura portante di tipo misto con soffitti piani.

I muri esterni sono intonacati e tinteggiati in colore beige chiaro come gli altri edifici simili e coevi presenti nella stessa via, presenta sui due primi livelli bugnato a rilievo, fasce marcapiano, cornici, sempre a rilievo, finestre e poggiali con parapetto in muratura e ferro.

Si tratta di un edificio a blocco a carattere residenziale con un totale di 32 unità immobiliari.

Il vano scale presenta pedate in marmo, pianerottoli in graniglia e parapetto in ferro con corrimano in legno, mentre le pareti presentano lambrino in smalto fino ad altezza di circa due metri.

Le pareti interne sono in laterizio, intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono rivestiti in laminato di legno a parte il bagno (con doccia) che ha pavimenti e pareti rivestite in ceramica. I serramenti esterni sono in pvc, e le persiane sono in alluminio, la porta caposcala a due ante non è di tipo blindato e le porte interne sono in legno tamburato, alcune con inserti in vetro.

Gli impianti sono sottotraccia, il riscaldamento non è presente (ci sono i termosifoni ma non è presente la caldaia e l'allaccio al gas) e la produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico.

E' presente l'ascensore, non coevo all'edificio, l'impianto citofonico e l'antenna tv.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene pignorato, al momento del sopralluogo, risultava abitato dall'esecutata e dal figlio, come da certificato di residenza del 7 novembre 2024 (allegato 10).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/1996 al 12/11/2008	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Marsano	22/10/1996	17310	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 12/11/2008	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piero Biglia di Saronno	12/11/2008	30448	21066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	09/12/2008	13442	2685
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	05/12/2008	10493	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 02/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Genova il 09/12/2008
 Reg. gen. 44144 - Reg. part. 8583
 Importo: € 270.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 135.000,00
 Rogante: Piero Biglia di Saronno
 Data: 12/11/2008
 N° repertorio: 30449
 N° raccolta: 21067

Trascrizioni

- pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Genova il 09/04/2024
 Reg. gen. 11562 - Reg. part. 9174
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

L'immobile a seguito di variazione per bonifica identificativo 73979.1/2015 del 19/05/2015 è stato soppresso e sostituito con l'attuale identificativo al catasto urbano di Genova alla sezione urbana SAM sezione R foglio 44

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui l'immobile ricade è classificata quale AC-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico) nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, dove la residenza risulta tra le funzioni ammesse. Non è presente vincolo di tutela paesaggistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

L'immobile in cui il bene pignorato si colloca è stato realizzato negli anni '30.

A seguito di attenta analisi della documentazione ed esperito sopralluogo, si sono riscontrate difformità tra la planimetria catastale esistente che si presume risalga all'impianto e lo stato dei luoghi, in quanto il bagno è stato allargato a discapito della cucina che comunque resta di superficie superiore ad 8,5 mq, intervento realizzato secondo quanto riportato dall'esecutata, nel 2008.

Nella banca dati del Comune di Genova non risulta presente il decreto di agibilità, non obbligatorio per gli edifici ante 1934; risulta invece quello del civico 8 (n° 3001 del 1957), costruito in adiacenza e parzialmente ricostruito, con cui condivide il cavedio. Non sono stati neanche rinvenuti progetti relativi né al fabbricato né al bene pignorato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Ai fini della regolarizzazione dell'ampliamento del bagno già descritto, occorrerà presente CILA in sanatoria e variazione catastale (DOCFA).

Si allega alla presente relazione l'attestato di prestazione energetica redatto dalla scrivente CTU, inserito nell'elenco regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. **** Omissis ****.

Tale attestato, identificato con il n. 55727/2024, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G (EP 136,26 kWh/mq anno). (allegato 7)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.750,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'amministratore del condominio è lo studio **** Omissis **** che in data 12/11/2024 ha trasmesso estratto delle spese a carico dell'appartamento (allegato 9).

Il regolamento di condominio, a detta dell'amministratore, non esiste.

Non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria.

Il palazzo è potenzialmente interessato dal progetto del terzo valico, motivo per cui CO.CI.V. ha provveduto a redigere Testimoniali di stato, di cui ha contezza l'amministratore.

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 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 G.B. Sasso 10, interno 6, piano T
L'edificio in cui il bene pignorato si colloca presenta struttura portante mista, copertura "alla Mansart" piana e si articola su piano sottostrada (rispetto al portone), piano terra, sei piani in elevato di cui uno mansardato con abbaini. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in beige chiaro, con bugnato sui primi due livelli, fasce marcapiano, cornici in rilievo alle finestre e poggioni con parapetto in muratura e ferro. E' situato in una zona semicentrale di Genova, vicino alla stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena. Ben dotata di servizi pubblici, tra cui scuole di diverso ordine grado e comoda ai mezzi pubblici (treni, bus e metro). Quartiere densamente abitato con scarsa dotazione di parcheggi. Trovandosi al piano terra e affacciandosi solo su cavedi/distacchi è poco luminoso.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 784 al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 784, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 62.400,00

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 630,00 €/mq e 965,00 €/mq.

Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per abitazioni di tipo economico della zona C22 microzona catastale 37, nel primo semestre 2024, riportano un valore minimo di 650 €/mq ed un valore massimo 960,00 €/mq.

La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato per l'appartamento di Via Giovanni Battista Sasso 10/6 in €/mq 650,00.

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

Superficie: mq 96,00, valore unitario 650,00 €/mq.

$\text{mq } 96,00 \times \text{€/mq } 650,00 = \text{€ } 62.400,00$ (euro sessantaduemilaquattrocento/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%:

$\text{€ } 62.400,00 - 5\% = \text{€ } 59.280,00$ (euro cinquantanovemiladuecentottanta/00).

Al valore di mercato occorre detrarre gli oneri per la presentazione della CILA in sanatoria e della variazione catastale e relativi oneri professionali:

$\text{€ } 59.280,00 - \text{€ } 2.500,00 = \text{€ } 56.780,00$ (euro cinquantaseimilasettecentottanta/00) prezzo base per la vendita all'asta dell'appartamento sito in Genova, Via Giovanni Battista Sasso 10/6.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via G.B. Sasso 10, interno 6, piano T	96,00 mq	650,00 €/mq	€ 62.400,00	100,00%	€ 62.400,00
Valore di stima:					€ 62.400,00

Valore di stima: € 62.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia su eventuali vizi occulti	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

Valore finale di stima: € 56.780,00

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 630,00 €/mq e 965,00 €/mq.

Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per abitazioni di tipo economico della zona C22 microzona catastale 37, nel primo semestre 2024, riportano un valore minimo di 650 €/mq ed un valore massimo 960,00 €/mq.

La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato per l'appartamento di Via Giovanni Battista Sasso 10/6 in €/mq 650,00.

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

Superficie: mq 96,00, valore unitario 650,00 €/mq.

$\text{mq } 96,00 \times \text{€/mq } 650,00 = \text{€ } 62.400,00$ (euro sessantaduemilaquattrocento/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%:

$\text{€ } 62.400,00 - 5\% = \text{€ } 59.280,00$ (euro cinquantanovemiladuecentottanta/00).

Al valore di mercato occorre detrarre gli oneri per la presentazione della CILA in sanatoria e della variazione catastale e relativi oneri professionali:

$\text{€ } 59.280,00 - \text{€ } 2.500,00 = \text{€ } 56.780,00$ (euro cinquantaseimilasettecentottanta/00) prezzo base per la vendita all'asta dell'appartamento sito in Genova, Via Giovanni Battista Sasso 10/6.

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 02/12/2024

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 Altri allegati - A.P.E.
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto di acquisto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Spese condominiali
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificato anagrafe
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visura ipocatastale



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via G.B. Sasso 10, interno 6, piano T
L'edificio in cui il bene pignorato si colloca presenta struttura portante mista, copertura "alla Mansart" piana e si articola su piano sottostrada (rispetto al portone), piano terra, sei piani in elevato di cui uno mansardato con abbaini. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in beige chiaro, con bugnato sui primi due livelli, fasce marcapiano, cornici in rilievo alle finestre e poggiali con parapetto in muratura e ferro. E' situato in una zona semicentrale di Genova, vicino alla stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena. Ben dotata di servizi pubblici, tra cui scuole di diverso ordine grado e comoda ai mezzi pubblici (treni, bus e metro). Quartiere densamente abitato con scarsa dotazione di parcheggi. Trovandosi al piano terra e affacciandosi solo su cavedi/distacchi è poco luminoso. Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 784 al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 784, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A4
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 AC-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico) nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, dove la residenza risulta tra le funzioni ammesse. Non è presente vincolo di tutela paesaggistica.

Prezzo base d'asta: € 56.780,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 141/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.780,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via G.B. Sasso 10, interno 6, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 784 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 784, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A4	Superficie	96,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, al momento del sopralluogo risultava occupato e abitualmente abitato dall'esecutata e dal figlio e risultava collegato alla rete idrica e a quella elettrica. Si trovava in discreto stato di conservazione, come ben visibile dalla relazione fotografica (allegato 4) a parte la presenza di umidità anche perché non risultava allacciato alla rete gas e quindi non è presente caldaia per riscaldamento ambienti.		
Descrizione:	L'edificio in cui il bene pignorato si colloca presenta struttura portante mista, copertura "alla Mansart" piana e si articola su piano sottostrada (rispetto al portone), piano terra, sei piani in elevato di cui uno mansardato con abbaini. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in beige chiaro, con bugnato sui primi due livelli, fasce marcapiano, cornici in rilievo alle finestre e poggianti con parapetto in muratura e ferro. E' situato in una zona semicentrale di Genova, vicino alla stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena. Ben dotata di servizi pubblici, tra cui scuole di diverso ordine grado e comoda ai mezzi pubblici (treni, bus e metro). Quartiere densamente abitato con scarsa dotazione di parcheggi. Trovandosi al piano terra e affacciandosi solo su cavedi/distacchi è poco luminoso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il bene pignorato, al momento del sopralluogo, risultava abitato dall'esecutata e dal figlio, come da certificato di residenza del 7 novembre 2024 (allegato 10).		



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 09/12/2008

Reg. gen. 44144 - Reg. part. 8583

Importo: € 270.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 135.000,00

Rogante: Piero Biglia di Saronno

Data: 12/11/2008

N° repertorio: 30449

N° raccolta: 21067

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Genova il 09/04/2024

Reg. gen. 11562 - Reg. part. 9174

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

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

Formalità a carico della procedura

