
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciccarelli Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 11/2024 del R.G.E.

promossa da

BPER Banca S.p.A.

Codice fiscale: 01153230360

Via San Carlo 8/20 – Modena

contro

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza BENE N° 1	5
Cronistoria Dati Catastali BENE N° 1	5
Dati Catastali BENE N°1.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	10
Servitù	10
Stima / Formazione lotti	10
/Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 11/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

INCARICO

In data 21/03/2024, la sottoscritta Ing. Ciccarelli Chiara, con studio in Genova, Via Cesarea 3-12 16121, e-mail chiaraciccarelli@studiociccarelli.it, PEC chiara.ciccarelli@ingpec.eu, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione con annesso giardino pertinenziale ubicato a Genova (GE) - Via alle Scuole di San Biagio civ. 10 int. 1, piano terra

DESCRIZIONE

Il Bene n° 1 è un appartamento con annesso giardino pertinenziale posto al piano terra di edificio plurifamiliare ubicato nel Comune di Genova, nel quartiere di Pontedecimo, in Via alle Scuole di San Biagio civ. 10 int. 1 (Allegato 2).

L'accesso all'appartamento avviene da portone sul lato nord del fabbricato prospiciente sul giardino pertinenziale.

L'appartamento è composto da ingresso, quattro camere, una cucina e un bagno.

L'accesso è stato eseguito in data 24-04-2024.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Abitazione con annesso giardino pertinenziale ubicato a Genova (GE) - Via alle Scuole di San Biagio civ. 10 int. 1, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegato al procedimento il Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Candore Carmelo in data 6 febbraio 2024.

Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. si constata che non vi sono creditori iscritti.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che non vi sono comproprietari.

Ai sensi ex art. 158 disp. att. c.p.c. si constata che non vi sono sequestranti.

Sulla base della documentazione sopra citata si è accertata la sussistenza dei requisiti necessari per porre in vendita l'immobile.

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza di BPER Banca S.p.A. per un credito di € 69.325,62 oltre interessi e spese;
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
- È stata compiuta notifica del pignoramento al proprietario mediante affissione presso la casa comunale in data 14.12.2023.
- Sui beni oggetto di stima non sussistono pignoramenti ulteriori come da nota di trascrizione reg. gen. 1975 reg. part. 1573 del 18.01.2024.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione appartiene al seguente soggetto esecutato:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Nato a Genova (GE) il 10.12.1971

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Il bene è pervenuto all'esecutato per la quota di 1/1 nella sua originaria consistenza in forza di Atto di Compravendita a rogito Dott. Piero Biglia, Notaio in Genova, del 27.04.2000 rep. n. 12271, racc. n. 6649, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova il 17.05.2000 ai n. 13987/8925, da:

- XXXXXXXXXXXX nato a Genova il 12.06.1964 CF XXXXXXXXXXXX e Martorana Monica nata a Genova il 26.10.1967 CF XXXXXXXXXXXX per la quota di 6/16 in comunione legale dei beni
- XXXXXXXXXXXX nata a Genova il 5.5.1971 CF XXXXXXXXXXXX per la quota di 6/16
- XXXXXXXXXXXX nata a Genova il 14.1.1943 CF XXXXXXXXXXXX per la quota di 4/16

CONFINI

I confini dell'abitazione con annesso giardino pertinenziale risultano i seguenti da nord in senso orario: Via alle Scuole di San Biagio, giardino censito al sub. 9 della particella 319 del foglio 6, boxes e deposito di cui ai sub. 3,4,5 della particella 319 del foglio 6, terreno censito al Catasto Terreni Foglio 6 particella 320, terreno censito al Catasto Terreni Foglio 6 particella 318.

L'elaborato planimetrico da cui si evincono i confini è riportato in Allegato 3.

CONSISTENZA BENE N° 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	138,00 mq	155,00 mq	1,00	155,00 mq	2,78 m	T
Giardino fino al 10%		155,00 mq	0,1	15,5 mq		
Giardino al 2%		383,00-155= 228 mq	0,02	4,5 mq		
Totale superficie convenzionale:				175,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				175,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 1

I dati catastali attuali derivano da frazionamento del 09/04/2003 pratica n. 145616 in atti dal 9/4/2003 "Frazionamento per trasferimento di diritti".

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/04/2003 al 09/11/2015	XXXXXXXXXX proprietà 1/1 CF XXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 6, Part. 319, Sub. 8 Zona cens. 4 Categoria A/7 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 929,88
Dal 09/11/2015 a oggi	XXXXXXXXXX proprietà 1/1 CF XXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 6, Part. 319, Sub. 8 Zona cens. 4 Categoria A/7 Cl.1, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 154 mq Rendita € 929,88 Inserimento in visura dei dati di superficie

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI BENE N°1

La visura storica e la planimetria del bene sono riportati in Allegato 4 e 5.

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
SQ	6	319	8	4	A/7	1	6,5 vani	154 mq	929,88 €	T		

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 24-04-2024 è stato possibile accertare che per il bene n°1 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, ad eccezione di un piccolo corpo aggiunto sul retro (fronte ovest) che non risulta assentito da alcuna pratica edilizia e pertanto è da ritenersi abusivo e dovrà essere demolito.

I dati catastali sono conformi con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione presenta finiture di tipo economico e si trova in pessimo stato di manutenzione.

Tutti i locali sono invasi da muffa, tale da renderlo insalubre.

PARTI COMUNI

In loco è stato accertato che non esiste entità condominiale.

Sull'Atto notarile di provenienza (Allegato 6) è indicato che il bene acquistato comprende *"i proporzionali diritti di comproprietà sull'area su cui sorge il fabbricato di cui quanto compravenduto è parte, sulle fondazioni, sui muri perimetrali, sulle scale e su tutto quanto per legge, uso, regolamento di condominio, consuetudine o destinazione, è comune ai condomini del caseggiato in oggetto"*.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord, Sud, Est, Ovest

Altezza interna utile: 2,78 m

Strutture verticali: struttura in muratura portante;

Solai: in ferro e tavelloni in condizioni non accertabili;

Copertura: l'edificio è dotato di copertura a falde;

Manto di copertura: condizioni di manutenzione non accertabili;

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate al civile, in pessimo stato di manutenzione;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate al civile, in avanzato stato di degrado per muffa e umidità;

Pavimentazione interna: piastrelle in cattivo stato di conservazione; in bagno è presente rivestimento in piastrelle in avanzato stato di degrado;

Infissi esterni: in pvc con vetrocamera in mediocri condizioni; sono presenti oscuranti in legno in pessimo stato di manutenzione;

Infissi interni: porte in legno in scadenti condizioni;

Impianto elettrico: sottotraccia ma non funzionante pertanto da considerare assente;

Impianto idrico: presente ma non è possibile riferire se sia funzionante;

Impianto termico: assente; sono presenti radiatori, ma non è presente il generatore per cui l'impianto non è attivo. Anche l'impianto di produzione acqua calda sanitaria è assente.

La documentazione fotografica è riportata in Allegato 9.

In Allegato 13 è riportato l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta in data 2/9/2024 e valido sino al 2/9/2034 da cui si evince che l'immobile si trova in classe G.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta occupato dal Sig. xxxxxxxxxxxx che in fase di sopralluogo ha dichiarato di abitarvi insieme alla madre e alla sorella.

Dalla richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di affitto, come indicato nella PEC di risposta dell'ufficio del 6.5.2024 (Allegato 7).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/2000 a oggi	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX proprietà 1/1 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piero Biglia	27/04/2000	12271	6649
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	17/05/2000	13987	8925
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	16/05/2000	5994	Serie IV

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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto notarile di provenienza è riportato in Allegato 6.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dal Certificato Notarile in atti integrato con le ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 06/08/2024 (Allegato 8), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Iscritta a Genova il 14/02/2012 ai nn. 5280/560

Quota: 1/1

A favore di Banca Carige S.p.a. - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Genova il 10.12.1971 per la quota di 1/1 di proprietà

Capitale: € 107.000,00

Spese: € 107.000,00

Totale: € 214.000,00

Durata anni 25

Rogante: Notaio Biglia Di Saronno Piero

Data: 31/01/2012

N° repertorio: 36041/25792

Trascrizioni

Verbale di Pignoramento

Trascritto a Genova il 18/01/2024

Reg. gen. 1975 - Reg. part. 1573

Quota: 1/1

A favore di BPER Banca S.p.A. con sede in Modena (MO) CF 01153230360

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Genova il 10.12.1971 per la quota di 1/1 di proprietà

Atto giudiziario del 27/12/2023 n. rep. 10901

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è situato in sottozona AR-PR del PUC: "Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale".

Secondo la disciplina paesaggistica di livello puntuale del PUC il bene ricade nella categoria di Paesaggio Agrario.

L'immobile non ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

L'immobile ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico in quanto nel perimetro del Piano di Bacino del torrente Polcevera.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso agli atti condotto presso l'ufficio visura del Comune di Genova, la sottoscritta ha potuto prendere visione delle pratiche edilizie che riguardano il muro di confine dell'area esterna:

- Domandina 497/1988 prot. Del 14/04/1988 per Demolizione e Ricostruzione muro (Allegato 10)

- DIA prot. 848/2007 del 12/02/2007 per Manutenzione straordinaria muro di contenimento in c.a. (Allegato 11)
- DIA prot. n. 6921/2011 del 06/10/2011 per Rinforzo di muro esistente fessurato (Allegato 12)

La pratica del 1988 ha riguardato la demolizione e ricostruzione di un tratto di muro in parte lungo la via S. Biagio e in parte all'interno del terreno di proprietà; tale muro che risultava parzialmente franato è stato ricostruito in monoblocco di cemento e pietra.

La pratica del 2007 riguardava il fronte sud del muro di contenimento della proprietà con demolizione e ricostruzione dello stesso senza modifica delle altezze. A causa della determinazione di non eseguire le opere in economia, il richiedente ha presentato pratica edilizia successiva del 2011 in cui è stato previsto il rinforzo di detto muro mediante palificata.

La pratica del 2011 non contiene tuttavia né la dichiarazione di fine lavori né il certificato di collaudo pertanto non risulta completata. Non è pertanto dato sapere se i lavori relativi alla palificata sono stati eseguiti e completati in conformità al progetto. Visto il tempo trascorso sarà quindi necessario incaricare un ingegnere strutturista che provveda ad effettuare le opportune indagini per verificare la corretta esecuzione dei lavori in conformità al progetto presentato e chiudere la pratica edilizia. In caso di incompletezza o inadeguatezza dei lavori svolti il tecnico potrà valutare se presentare una nuova pratica edilizia in variante.

Data l'indeterminatezza della questione si stima una riduzione di € 5.000 sull'importo stimato per l'onorario del tecnico che dovrà effettuare gli accertamenti sopraindicati.

Le eventuali opere di rinforzo del muro non sono ad oggi quantificabili.

A seguito di analisi della Banca Dati dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova è stato accertato che non sussistono pratiche successive rispetto a quelle reperite dalla scrivente.

Dalla disamina della documentazione progettuale e in particolare la DIA del 2007 si deduce la dichiarazione di preesistenza dell'immobile nelle sue attuali caratteristiche alla data d'entrata in vigore della L. 1150/42 (17 ottobre 1942).

Inoltre nell'atto notarile di provenienza (Allegato 6) è indicato che l'immobile esiste come unità autonoma da data anteriore al 1 settembre 1967 ed anzi più specificatamente da data anteriore al 30 agosto 1929. Il progetto originario dell'immobile non è stato reperito.

Alla luce della disamina effettuata è possibile affermare che l'immobile oggetto di stima è regolare dal punto di vista edilizio, fatta eccezione per la presenza sul retro (fronte ovest) di un piccolo corpo aggiunto che non risulta neppure indicato sulla planimetria catastale. Tale manufatto non risulta autorizzato da alcuna pratica edilizia, pertanto è da ritenersi abusivo e dovrà essere demolito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- E' stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile in data 2.9.2024 (APE in Allegato 13). L'immobile non è dotato né di impianto di riscaldamento funzionante, né di impianto di produzione di acqua calda sanitaria.
- Per gli impianti elettrico ed idrico non è stata reperita alcuna certificazione di conformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SERVITÙ

Dall'atto notarile di provenienza risulta che a carico dell'area adibita a giardino sussiste servitù di passo pedonale e carraio a favore dell'appartamento sito al piano primo e sovrastante l'appartamento in oggetto, venutasi a costituire per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 c.c.; servitù costituitasi in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Edmondo Ansaldo di Genova in data 25 settembre 1996 al n. 13126 di repertorio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Abitazione con annesso giardino pertinenziale ubicato a Genova (GE) - Via alle Scuole di San Biagio civ. 10 int. 1, piano terra

Il Bene n° 1 è un appartamento con annesso giardino pertinenziale posto al piano terra di edificio plurifamiliare ubicato nel Comune di Genova, nel quartiere di Pontedecimo, in Via alle Scuole di San Biagio civ. 10 int. 1. L'accesso all'appartamento avviene da portone sul lato nord del fabbricato prospiciente sul giardino pertinenziale. L'appartamento è composto da ingresso, quattro camere, una cucina e un bagno. L'accesso è stato eseguito in data 24-04-2024. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificazione catastale bene n°1

catasto Fabbricati SEZ URB SQ - Fg. 6, Part. 319, Sub. 8, Zc. 4, Categoria A/7 Classe 1
Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 154 mq, Rendita € 929,88

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.

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale tiene inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale, come in precedenza calcolata, costituisce infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

I valori Banca Dati dell'Agenzia del Territorio riportano per la zona in oggetto e per abitazioni di tipo economico in normale stato di manutenzione valori di mercato compresi tra 610 e 910 €/mq.

L'immobile pur essendo in categoria catastale A7 è paragonabile per finiture e qualità dei materiali ad una abitazione economica che necessita di interventi di ripristino e ristrutturazione quantificabili in almeno 400 €/mq.

Per quanto sopra, tenuto conto delle difficoltà di accesso carrabile, possibile solo con autovetture di ridotte dimensioni, si ritiene congruo applicare il valore minimo per abitazioni di tipo economico decurtato di 400 €/mq per un totale di €/mq 210.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Abitazione con annesso giardino pertinenziale ubicato a Genova (GE) - Via alle Scuole di San Biagio civ. 10 int. 1, piano terra	175,00 mq	210,00 €/mq	€ 36.750,00	100,00%	€ 36.750,00
Valore di stima:					€ 36.750,00

Applicando la riduzione forfettaria del 5% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta, e applicando altresì le riduzioni indicate in perizia, si ottiene il computo seguente:

valore del lotto	€ 36.750,00
decurtazione 5%	- € 1.837,50
demolizione corpo sul retro	- € 5.000,00
onorario per chiusura DIA 6921/2011	- € 5.000,00
Totale	€ 24.912,50

Applicando gli opportuni arrotondamenti **all'UNICO LOTTO DI VENDITA costituito da abitazione con giardino pertinenziale è assegnato un prezzo base d'asta di € 24.900,00 (ventiquattromilanovecentoeuro).**

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 02/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ciccarelli Chiara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Perizia in formato privacy
- ✓ N° 2 Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Elaborato planimetrico
- ✓ N° 4 Visura catastale
- ✓ N° 5 Planimetria catastale
- ✓ N° 6 Atto di provenienza
- ✓ N° 7 Risposta Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 8 Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 06/08/2024)
- ✓ N° 9 Documentazione fotografica
- ✓ N° 10 Domandina 497/1988 prot. Del 14/04/1988 per Demolizione e Ricostruzione muro
- ✓ N° 11 DIA prot. 848/2007 del 12/02/2007 per Manutenzione straordinaria muro di contenimento in c.a.
- ✓ N° 12 DIA prot. n. 6921/2011 del 06/10/2011 per Rinforzo di muro esistente fessurato
- ✓ N° 13 APE

/RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Abitazione con annesso giardino pertinenziale ubicato a Genova (GE) - Via alle Scuole di San Biagio civ. 10 int. 1, piano terra

Il Bene n° 1 è un appartamento con annesso giardino pertinenziale posto al piano terra di edificio plurifamiliare ubicato nel Comune di Genova, nel quartiere di Pontedecimo, in Via alle Scuole di San Biagio civ. 10 int. 1. L'accesso all'appartamento avviene da portone sul lato nord del fabbricato prospiciente sul giardino pertinenziale. L'appartamento è composto da ingresso, quattro camere, una cucina e un bagno. L'accesso è stato eseguito in data 24-04-2024.

Identificazione catastale bene n°1

catasto Fabbricati SEZ URB SQ - Fg. 6, Part. 319, Sub. 8, Zc. 4, Categoria A/7 Classe 1
Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 154 mq, Rendita € 929,88

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 11/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Abitazione con annesso giardino pertinenziale			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via alle Scuole di San Biagio civ. 10 int. 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile: bene n°1	Abitazione con annesso giardino pertinenziale Identificato al catasto Fabbricati SEZ URB SQ - Fg. 6, Part. 319, Sub. 8, Zc. 4, Categoria A7	Superficie	175,00 mq
Stato conservativo:	L'abitazione presenta finiture di tipo economico e si trova in pessimo stato di manutenzione. Tutti i locali sono invasi da muffa, tale da renderlo insalubre.		
Descrizione:	Il Bene n° 1 è un appartamento con annesso giardino pertinenziale posto al piano terra di edificio plurifamiliare ubicato nel Comune di Genova, nel quartiere di Pontedecimo, in Via alle Scuole di San Biagio civ. 10 int. 1. L'accesso all'appartamento avviene da portone sul lato nord del fabbricato prospiciente sul giardino pertinenziale. L'appartamento è composto da ingresso, quattro camere, una cucina e un bagno. L'accesso è stato eseguito in data 24-04-2024.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dall'esecutato e dalla madre e sorella.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Iscritta a Genova il 14/02/2012 ai nn. 5280/560

Quota: 1/1

A favore di Banca Carige S.p.a. - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Genova il 10.12.1971 per la quota di 1/1 di proprietà

Capitale: € 107.000,00

Spese: € 107.000,00

Totale: € 214.000,00

Durata anni 25

Rogante: Notaio Biglia Di Saronno Piero

Data: 31/01/2012

N° repertorio: 36041/25792

Trascrizioni

Verbale di Pignoramento

Trascritto a Genova il 18/01/2024

Reg. gen. 1975 - Reg. part. 1573

Quota: 1/1

A favore di BPER Banca S.p.A. con sede in Modena (MO) CF 01153230360

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Genova il 10.12.1971 per la quota di 1/1 di proprietà

Atto giudiziario del 27/12/2023 n. rep. 10901