

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciccarelli Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare  
**n° 857/2015 R.E.**

promossa da

**BANCA CARIGE S.P.A.**

*Codice fiscale: 03285880104*

*Partita IVA: 03285880104*

*via alla Cassa di Risparmio 15*

*16139 - GENOVA (GE)*

contro

*XXXXXXXXXX XXXXXXXX*

*Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*

*via Garaventa 24/3*

*16029 - Torriglia (GE)*

Tecnico incaricato: **Dott. Ing. Chiara CICCARELLI**

Consulente Tecnico del Tribunale di Genova

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova n° 8126 A

**con studio in Genova, Via Cesarea 3-12**

**Tel 010.5958440**

**Fax. 010.8600324**

[chiaraciccarelli@studiociccarelli.it](mailto:chiaraciccarelli@studiociccarelli.it)

[chiara.ciccarelli@ingpec.eu](mailto:chiara.ciccarelli@ingpec.eu)

**La presente Relazione è stata depositata con procedura di invio telematico (PCT).**

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Patti .....	5
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 .....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 857/2015 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.000,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	14

## INCARICO

---

All'udienza del 23/11/2015, il sottoscritto Ing. Ciccarelli Chiara, con studio in Via Dei Sansone, 11 - 16128 - Genova (GE), email chiaraciccarelli@studiociccarelli.it, PEC chiara.ciccarelli@ingpec.eu, Tel. 338 46 37 137, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/12/2015 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 Torriglia (GE) - Via Garaventa 24 (a catasto Civ. 8), piano terzo f.t.

## DESCRIZIONE

---

Il bene pignorato si trova nel Comune di Torriglia, comune italiano di 2.321 abitanti della città metropolitana di Genova in Liguria.

Il comune è situato in zona collinare ai piedi del monte Prelà (1.406 m)

L'area è dotata sia di urbanizzazione primaria che secondaria. Facilità di parcheggio. E' servita da rete di pullman di linea provinciale.

Trattasi di appartamento facente parte di palazzina di civile abitazione composta da tre unità immobiliari.

L'accesso al bene avviene attraverso portone comune ubicato sul fronte Est della palazzina prospiciente la strada vicinale.

La u.i.u. oggetto di pignoramento è ubicata al terzo (P2) ed al quarto (PCOP) piano f.t. del fabbricato.

Per accedere al vano ubicato in copertura è necessario, una volta arrivati al piano attraverso il vano scala comune, percorrere un tratto in esterno.

Il terzo livello (P2) si compone di sei vani di cui uno, quello a SE, con angolo cottura oltre il locale bagno; il quarto livello (PCOP) si compone di un vano.

Il bene è inoltre dotato di terrazzo quale pertinenza esclusiva di ornamento.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Via Garaventa 24 (a catasto Civ. 8), piano terzo f.t.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa come da certificato notarile agli atti.

## TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXX XXXXXXXX (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Via Garaventa 24/3  
16029 - Torriglia (GE)

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

- XXXXXXXX XXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

## CONFINI

confini in unico corpo con soprastante terrazzo pertinenziale, con sottostante u.i.u. di altra proprietà, con murature perimetrali esterne verso Nord-Sud-Est ed Ovest, con vano scala condominiale relativamente alle murature perimetrali Sud, Nord ed Est

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	117,65 mq	147,17 mq	1,00	147,17 mq	3,30 m	P2+torretta
pertinenza esclusiva di ornamento (terrazzo)	25,00 mq	25,00 mq	0,15	3,75 mq	0,00 m	P (COP)
pertinenza esclusiva di ornamento (terrazzo)	21,61 mq	21,61 mq	0,05	1,08 mq	0,00 m	P (COP)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>152,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>152,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/06/2003	XXXXXXX XXXXXXXX nato a GENOVA il xx/xx/19xx XXXXXXXX XXXXXXXX - PROPRIETA' PER 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 61, Part. 211, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5VANI Rendita € 636,53 Piano 2
Dal 13/06/2003 al 20/09/2016	XXXXXXXXX XXXXXXXX nato a GENOVA il xx/xx/19xx XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 61, Part. 211, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 vani Rendita € 636,53 Piano 2

L'intestatario catastale corrisponde all'attuale proprietario.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	61	211	3		A2	1	8,5 vani		636,53	2	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetrie catastali per i seguenti accertamenti in campo:

terzo livello f.t. (P2)

- assenza della scaletta esterna adiacente il fronte EST
- assenza della divisione interna tra vano SE ed ex latrina
- assenza della divisione interna tra vano centrale OVEST e locale centrale EST (ex ingresso)
- assenza di bucatina sul fronte EST del locale ex latrina
- presenza di bucatina sul fronte Sud del locale SO
- presenza di scaletta interna al vano scala comune di accesso al piano copertura

quarto livello f.t. (PCOP)

- presenza di gabbiotto esterno a protezione arrivo al piano copertura della scala interna

Occorrerà pertanto l'aggiornamento catastale del bene per cui si stima un importo forfettario di 1.000,00 Euro

Sussiste corrispondenza tra dati catastali e quanto indicato nell'atto di pignoramento.

## PATTI

---

Sulla base dell'esito del sopralluogo effettuato in data 30/08/16, l'immobile risulta essere non abitato.

In particolare, si segnala che l'u.i.u. è stata oggetto di recenti lavori edili di ristrutturazione, come testimoniano lo stato di abbandono e la presenza all'interno dei locali di attrezzature edili e relativi materiali di demolizione.

In data 16/09/16 è stata richiesta all'Agenzia delle Entrate l'eventuale esistenza di contratti di locazione.

A tutt'oggi non risultano contratti di locazione in essere per tale immobile.

## STATO CONSERVATIVO

---

Le murature perimetrali nel loro complesso risultano in discreto stato conservativo ad eccezione del fronte Ovest che presenta un sensibile stato di ammaloramento della finitura a "grande bugnato". Necessita tuttavia in generale un intervento di manutenzione straordinaria su tutti i fronti.

Rilevate all'interno di alcuni locali presenza di scrostamento di intonaco dall'intradosso del solaio di copertura dovuto presumibilmente ad infiltrazioni di acqua meteorica.

La copertura nel suo complesso risulta sostanzialmente di stato insufficiente e necessita di completo rifacimento in particolare per quanto riguarda l'impermeabilizzazione della stessa.

In generale il bene nel suo complesso necessita di integrale opera di ristrutturazione sia per quanto riguarda l'interno che l'esterno.

## PARTI COMUNI

---

Il bene pignorato non risulta avere parti comuni con le confinanti proprietà oltre a quelle previste dalla vigente normativa di legge.

Si segnala che, secondo patti consolidati nel tempo così come segnalato dalle altre proprietà costituenti il corpo di fabbrica, risulta che i consumi di acqua comune siano pari a circa 30E/anno/u.i.u..

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

esposizione: asse eliotermico N-S

prospetti orientamento Nord, Est, Sud ed Ovest

altezze interne: terzo livello f.t. (P2) + quarto livello f.t. (Torretta) h=3.25m;

fondazioni: non visionabile

strutture portanti verticali: muratura mista (pietra/mattone)

solaio (P2+Torretta): muratura mista in laterocemento (cls/pignatte)

copertura: piana con struttura portante in tavelloni e profilati e manto in guaina impermeabilizzante

pareti perimetrali: finitura intonaco al civile con riproduzione a "grande bugnato"

pareti interne: finitura intonaco al civile

pavimentazione interna: piastrelle di ceramica / graniglia di materiale lapideo

serramenti esterni: finestre in legno vetro semplice; persiane alla genovese e scuri interni in legno

serramenti interni: porte in legno con pannello vetrato

scala interna di accesso al terrazzo: struttura portante in legno

Lo stato conservativo degli impianti, in generale, non è valutabile in quanto trattasi di cantiere abbandonato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta abbandonato con opere edili iniziate ed in stato di abbandono.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1976 al 19/06/1976	XXXXXXXXXXXXXXXX; FU ANGELO	<b>Impianto meccanografico del 30/06/1987</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/06/1976 al 21/11/1986	XXXXXXXXXXXXXXXX nato a GENOVA il xx/0x/19xx XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprieta' per 1/2 XXXXXXXXXXXXXXXXnata a GENOVA il xx/0x/19xx - Proprieta' per 1/2	<b>SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MACCHIAVELLI	19/03/1976	476	1977
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR Sede: RAPALLO	18/12/1976	36	463
Dal 21/11/1986 al 13/06/2003	XXXXXXXXXXXXXXXX nato a GENOVA il xx/0x/19xx XXXXXXXXXXXXXXXX - PROPRIETA' 1/1	<b>SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MACCHIAVELLI CLAUDIO	21/11/1986	14201	1987
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR Sede: RAPALLO	20/05/1987	6	632
Dal 13/06/2003 ad oggi	XXXXXXXXX XXXXXXXX nato a GENOVA il xx/x/19xx XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LIZZA PAOLO	13/06/2003	71183	14820
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		GENOVA	04/07/2003	24482	14510
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di GENOVA aggiornate al 25/11/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da ATTO DI MUTUO  
Iscritto a Genova il 04/07/2003  
Reg. gen. 24483 - Reg. part. 6509  
Quota: 1/1  
Importo: € 143.400,00  
A favore di BANCA CARIGE S.P.A.  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 71.700,00
- **ATTO DI PIGNORAMENTO** derivante da ipoteca volontaria  
Iscritto a GENOVA il 25/11/2015  
Reg. gen. 29914 - Reg. part. 22061  
Quota: 1/1  
Importo: € 42.523,89  
A favore di BANCA CARIGE S.P.A.  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Comune di Torriglia è dotato di PRG di cui alla delibera del C.C. n.47 del 22/12/2004 - Variante approvata con provv. dir. della Provincia di Genova n.6212/0120181 del 25/10/2004

Il bene pignorato, secondo lo strumento urbanistico vigente, rientra in zona BR - zone sature di impianto recente di cui all'art 8.4.3 delle Norme Attuative

## 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, in quanto trovasi allo stato di cantiere abbandonato.

Richiesto accesso agli atti al Comune di Torriglia in data 05/02/2016 e 31/05/2016

Esito dell'accesso:

non risultano pratiche edilizie presentate per la u.i.u. oggetto di esecuzione.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Essendo il bene in stato di cantiere abbandonato, privo di impianti e con infissi parzialmente demoliti, non è possibile redigere il certificato energetico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Via Garaventa 24 (a catasto Civ. 8), piano terzo f.t.  
Il bene pignorato si trova nel Comune di Torriglia, comune italiano di 2.321 abitanti della città metropolitana di Genova in Liguria. Il comune è situato in zona collinare ai piedi del monte Prelà (1.406 m).  
L'area è dotata sia di urbanizzazione primaria che secondaria. Facilità di parcheggio. E' servita da rete di pullman di linea provinciale. Trattasi di appartamento facente parte di palazzina di civile abitazione composta da tre unità immobiliari. L'accesso al bene avviene attraverso portone comune ubicato sul fronte Est della palazzina prospiciente la strada vicinale. La u.i.u.

oggetto di pignoramento è ubicata al terzo(P2)ed al quarto(PCOP)piano f.t. del fabbricato. Per accedere al vano ubicato in copertura è necessario, una volta arrivati al piano attraverso il vano scala comune, percorrere un tratto in esterno. Il terzo livello (P2) si compone di sei vani di cui uno, quello a SE, con angolo cottura oltre il locale bagno; il quarto livello (PCOP) si compone di un vano. Il bene è inoltre dotato di terrazzo quale pertinenza esclusiva di ornamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 211, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) La stima del bene, e quindi il suo valore venale, è stata determinata applicando il metodo sintetico comparativo parametrico. Tale metodologia si basa sul confronto diretto dei prezzi di mercato relativi alla località specifica ed afferenti a cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. Tali prezzi sono stati desunti dall'analisi delle vendite immobiliari proposte dai principali quotidiani locali, dai settimanali specializzati e dalle agenzie immobiliari di settore. La stima del bene tiene inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, dell'altezza di piano e del grado di finitura nonché dello stato di conservazione, di manutenzione e della data di costruzione del fabbricato. Anche l'analisi dei prezzi di mercato in zona riferiti al metro quadro di superficie commerciale, come in precedenza calcolata, ha costituito valido riferimento per la determinazione del valore venale dell'immobile oggetto della stima. Si è infine effettuato l'analisi dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) in relazione ad ultimo aggiornamento disponibile per Anno 2015 - Semestre 2 secondo i dati seguenti: TORRIGLIA Fascia/zona: Suburbana/frazioni - Codice di zona: E1 - Microzona catastale n.: 2 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Tipologia: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Stato conservativo:NORMALE - Valore Mercato(€/mq di sup.Lorda): MIN 1.100 - MAX 1.450

Considerando il pessimo stato manutentivo del bene, per il quale occorrerà impegnare una importante cifra di ristrutturazione edilizia e impiantistica, nonché pratiche edilizie integrative, si può presumibilmente valutare una stima ad oggi intorno ai 500-550 Euro a mq per cui la stima sarà:

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Torriglia (GE) - via Garaventa 8, piano terzo f.t.	152,00 mq	550,00 €/mq	€ 83.600,00	100,00	€ 83.600,00
Valore di stima:					€ 83.600,00

**Valore finale di stima: € 83.600,00**

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	-€ 8.360,00
Riduzione del 0% per vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 1000,00
vincolo di asservimento pubblico	€ 0,00
<b>Prezzo base d'asta del lotto</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 74.240,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (arrotondato per eccesso):	<b>€ 75.000,00</b>

**La presente perizia è stata depositata telematicamente presso gli uffici preposti.**  
Copia della perizia de quo è inoltre stata inviata per conoscenza alle parti creditrici ed esecutate.  
Verrà consegnata al G.E. una copia cartacea di cortesia

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 20/09/2016

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

**Allegati:**

- 001\_\_Estratto di Mappa
- 002\_\_Visura Storica catastale Appartamento
- 003\_\_Planimetria catastale Appartamento
- 004\_\_Atto di compravendita
- 005\_\_Relazione notarile
- 006\_\_Nota di trascrizione Pignoramento
- 007\_\_PGT Comune di Torriglia
- 008\_\_Documentazione Fotografica

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Via Garaventa 24 (a catasto Civ. 8), piano terzo f.t.

Il bene pignorato si trova nel Comune di Torriglia, comune italiano di 2.321 abitanti della città metropolitana di Genova in Liguria. Il comune è situato in zona collinare ai piedi del monte Prelà. L'area è dotata sia di urbanizzazione primaria che secondaria. Facilità di parcheggio. E' servita da rete di pullman di linea provinciale. Trattasi di appartamento facente parte di palazzina di civile abitazione composta da tre unità immobiliari. L'accesso al bene avviene attraverso portone comune ubicato sul fronte Est della palazzina prospiciente la strada vicinale. La u.i.u. oggetto di pignoramento è ubicata al terzo(P2)ed al quarto(PCOP)piano f.t. del fabbricato. Per accedere al vano ubicato in copertura è necessario, una volta arrivati al piano attraverso il vano scala comune, percorrere un tratto in esterno. Il terzo livello (P2) si compone di sei vani di cui uno, quello a SE, con angolo cottura oltre il locale bagno; il quarto livello (PCOP) si compone di un vano. Il bene è inoltre dotato di terrazzo quale pertinenza esclusiva di ornamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 211, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Comune di Torriglia è dotato di PRG di cui alla delibera del C.C. n.47 del 22/12/2004 - Variante approvata con provv. dir. della Provincia di Genova n.6212/0120181 del 25/10/2004 Il bene pignorato, secondo lo strumento urbanistico vigente, rientra in zona BR - zone sature di impianto recente di cui all'art 8.4.3 delle Norme Attuative

- **Prezzo base d'asta: € 75.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 857/2015 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Torriglia (GE) - Via Garaventa 24 (a catasto Civ. 8), piano terzo f.t.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 211, Sub. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	152,00 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>	Le murature perimetrali nel loro complesso risultano in discreto stato conservativo ad eccezione del fronte Ovest che presenta un sensibile stato di ammaloramento della finitura a "grande bugnato". Necessita tuttavia in generale un intervento di manutenzione ordinaria su tutti i fronti. Rilevate all'interno di alcuni locali presenza di scrostamento di intonaco dall'intradosso del solaio di copertura dovuto presumibilmente ad infiltrazioni di acqua meteorica. La copertura nel suo complesso risulta sostanzialmente di stato insufficiente e necessita di completo rifacimento in particolare per quanto riguarda l'impermeabilizzazione della stessa. In generale il bene nel suo complesso necessita di integrale opera di manutenzione straordinaria sia per quanto riguarda l'interno che l'esterno.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene pignorato si trova nel Comune di Torriglia, comune italiano di 2.321 abitanti della città metropolitana di Genova in Liguria. Il comune è situato in zona collinare ai piedi del monte Prelà (1.406 m) L'area è dotata sia di urbanizzazione primaria che secondaria. Facilità di parcheggio. E' servita da rete di pullman di linea provinciale. Trattasi di appartamento facente parte di palazzina di civile abitazione composta da tre unità immobiliari. L'accesso al bene avviene attraverso portone comune ubicato sul fronte Est della palazzina prospiciente la strada vicinale. La u.i.u. oggetto di pignoramento è ubicata al terzo(P2)ed al quarto(PCOP)piano f.t. del fabbricato. Per accedere al vano ubicato in copertura è necessario, una volta arrivati al piano attraverso il vano scala comune, percorrere un tratto in esterno. Il terzo livello (P2) si compone di sei vani di cui uno, quello a SE, con angolo cottura oltre il locale bagno; il quarto livello (PCOP) si compone di un vano. Il bene è inoltre dotato di terrazzo quale pertinenza esclusiva di ornamento.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI MUTUO  
Iscritto a Genova il 04/07/2003  
Reg. gen. 24483 - Reg. part. 6509  
Quota: 1/1  
Importo: € 143.400,00  
A favore di BANCA CARIGE S.P.A.  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 71.700,00

### *Trascrizioni*

- **ATTO DI PIGNORAMENTO** derivante da ipoteca volontaria  
Iscritto a GENOVA il 25/11/2015  
Reg. gen. 29914 - Reg. part. 22061  
Quota: 1/1  
Importo: € 42.523,89  
A favore di BANCA CARIGE S.P.A.  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura