

# TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Copello Pier Emilio, nell'Esecuzione Immobiliare 497/2022 del R.G.E.

promossa da



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa .....	7
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1 .....	9
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 137 .....	9
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 423.....	10
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 142.....	10
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 719.....	10
Lotto 1 .....	10
Titolarità .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.11	
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.11	
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 142 .....	11
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 719 .....	12
Confini .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.12	
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.12	
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 142 .....	12
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 719 .....	12
Consistenza .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.13	
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.13	
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 142 .....	14
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 719 .....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.15	
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.15	
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 142 .....	16
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 719 .....	16
Dati Catastali .....	17



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.17	
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.18	
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 142 .....	18
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 719 .....	18
Precisazioni.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.19	
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.19	
Stato conservativo .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.19	
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.19	
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 142 .....	19
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 719 .....	19
Parti Comuni.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.20	
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.20	
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.20	
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.20	
Stato di occupazione .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.21	
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.21	
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 142 .....	21
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 719 .....	21
Provenienze Ventennali .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.21	
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.22	
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 142 .....	23
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 719 .....	24
Formalità pregiudizievoli .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.25	
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.25	



<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 142 .....	26
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 719 .....	27
Normativa urbanistica .....	27
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 142 .....	27
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 719 .....	27
Regolarità edilizia .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.	28
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.	29
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.	29
Lotto 2 .....	29
Titolarità .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1 .....	29
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 137 .....	30
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 423 .....	30
Confini.....	30
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1 .....	30
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 137 .....	30
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 423 .....	31
Consistenza.....	31
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1 .....	31
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 137 .....	31
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 423 .....	32
Cronistoria Dati Catastali.....	32
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1 .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 137 .....	33
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 423 .....	33
Dati Catastali .....	34
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1 .....	34
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 137 .....	35
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 423 .....	35



Precisazioni.....	35
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1 .....	35
Stato conservativo .....	35
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1 .....	35
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 137 .....	35
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 423 .....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1 .....	36
Stato di occupazione .....	36
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1 .....	36
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 137 .....	37
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 423 .....	37
Provenienze Ventennali .....	37
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1 .....	37
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 137 .....	38
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 423 .....	39
Formalità pregiudizievoli .....	40
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1 .....	40
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 137 .....	40
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 423 .....	41
Normativa urbanistica .....	42
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 137 .....	42
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 423 .....	42
Regolarità edilizia .....	42
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1 .....	42
Vincoli od oneri condominiali.....	43
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1 .....	43
Stima / Formazione lotti.....	43
<b>Lotto 1</b> .....	43
<b>Lotto 2</b> .....	47
Riepilogo bando d'asta.....	52
<b>Lotto 1</b> .....	52
<b>Lotto 2</b> .....	54



Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 497/2022 del R.G.E. ....	56
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 47.978,23</b> .....	56
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 28.260,00</b> .....	58
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	60
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.60	60
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2.60	60
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1 .....	61
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 137 .....	61
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 423 .....	62
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 142 .....	62
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 719 .....	63





## INCARICO

All'udienza del 20/01/2023, il sottoscritto Geom. Copello Pier Emilio, con studio in Via C.S. S. Andrea Rovereto, 51/E - 16043 - Chiavari (GE), email info@geometracobello.it, PEC pieremilio.copello@geopec.it, Tel. 0185 318414, Fax 0185 318414, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/01/2023 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 Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 137
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 423
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 142
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 719

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2**

Trattasi della porzione di un intero appartamento (composto dal subalterno 1 e dal subalterno 3) ricadente in un fabbricato da terra a cielo edificato su tre livelli , oltre un sottotetto, con annessa piccola corte, come meglio evincibile dalla documentazione fotografica prodotta alla presente relazione come Allegato 14.

Il fabbricato (vedasi fotografie n. 1, n. 2 e n. 3 ) è sito in Comune di Torriglia, Città Metropolitana di Genova, Località Ponte Scabbie contraddistinto dal civico n. 1 (vedasi fotografia n.4 ) secondo numerazione rilevata sul prospetto principale frontistante la strada provinciale n. 62.

E' edificato in murature portanti in pietra locale su fondazioni continue anch'esse in pietra.

I prospetti risultano sommariamente intonacati e privi di tinteggio per i prospetti : sud (vedasi fotografia n. 5 ) , est (vedasi fotografia n. 6 ) , nord (vedasi ancora fotografia n. 1 ) ed ovest (vedasi ancora fotografia n.3).

Il fabbricato si articola su tre livelli : un piano terreno, un piano primo, un piano secondo più un sottotetto..

La copertura del fabbricato è costituita da un tetto a due falde con manto di copertura in tegole di laterizio su struttura in legno ( fotografia n. 7 ).

La collocazione del fabbricato è evidenziata nella ortofoto estratta da GOOGLE MAPS (vedasi allegato 2).

Il fabbricato dista circa Km. 6,00 dal centro di Torriglia nel quale trovano collocazione l' ufficio postale, la farmacia, uno sportello bancario , vari negozi di alimentari ed abbigliamento , ristoranti/ pizzerie, mini market, plesso scolastico elementare comunale.

Perimetra quasi completamente il fabbricato una corte pertinenziale di ridotte dimensioni che è lambita , sul fronte nord est dalla Strada Provinciale n. 62 di Val Trebbia (vedasi ancora fotografia n. 2) ; la porzione del lato ovest della corte è lambita dalla strada comunale pedonale Roccatagliata - Ponte Scabbie (vedasi fotografia n. 8 ).

I tre livelli del fabbricato risultano catastalmente identificati coi subalterni 1 e 3.

Comuni ai due subalterni sono:

- il vano scale (vedasi fotografie n. 9, n. 10, n. 11 e n. 12 ),
- il ballatoio esterno al sedime del fabbricato sul lato est dal quale si accede alle latrine (vedasi fotografia n. 13), anch'esse ricavate extra sedime principale del fabbricato
- il volume tecnico del sottotetto ( fotografie n. 14 , n. 15 e n. 16 ).

Catastalmente il fabbricato risulta suddiviso in due distinti subalterni con accesso comune prospiciente la corte frontistante la strada provinciale n.62 di Val Trebbia (vedasi fotografia n. 17 ) .

**SUBALTERNO 1**

Al piano terreno trova collocazione un unico vano destinato a locale accessorio (vedasi fotografia n. 18 ).

Il subalterno 1 comprende anche un locale , identificato nella planimetria catastale come cantina , collocato extra sedime del piano terreno del fabbricato , con accesso autonomo dalla strada comunale pedonale Roccatagliata - Ponte Scabbie (vedasi fotografia n. 19 ) .

Il piano primo , a cui si accede dal vano scale comune con il subalterno 3, si compone di un primo vano (vedasi fotografia n. 20 ) ed un secondo vano (vedasi fotografia n. 21), oltre una latrina esterna al sedime del fabbricato che si raggiunge salendo una rampa di scale sempre comune col subalterno 3 (vedasi fotografia n. 22).

Gli altri vani sono collocati al piano secondo al quale si accede sempre col vano scale comune con il subalterno 3, e si compongono di un primo vano (vedasi fotografia n. 23 ) , un secondo vano (vedasi fotografia n. 24 ) ed un terzo vano (vedasi fotografia n. 25 ) .

I livelli non hanno collegamento interno ma risultano collegati solo dal vano scale comune al subalterno 3.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2**

Trattasi di un porzione di appartamento ricadente in un fabbricato da terra a cielo edificato su tre livelli , oltre un sottotetto, con annessa piccola corte, come meglio evincibile dalla documentazione fotografica prodotta alla presente relazione come Allegato 14.

Il fabbricato (vedasi fotografie n. 1, n. 2 e n. 3 ) è sito in Comune di Torriglia, Città Metropolitana di Genova, Località Ponte Scabbie contraddistinto dal civico n. 1 (vedasi fotografia n.4 ) secondo numerazione rilevata sul prospetto principale frontistante la strada provinciale n. 62.

E' edificato in murature portanti in pietra locale su fondazioni continue anch'esse in pietra.

I prospetti risultano sommariamente intonacati e privi di tinteggio per i prospetti : sud (vedasi fotografia n. 5 ) , est (vedasi fotografia n. 6 ) , nord (vedasi ancora fotografia n. 1 ) ed ovest (vedasi ancora fotografia n.3).

Il fabbricato si articola su tre livelli : un piano terreno, un piano primo, un piano secondo più un sottotetto..

La copertura del fabbricato è costituita da un tetto a due falde con manto di copertura in tegole di laterizio su struttura in legno ( fotografia n. 7 ).

La collocazione del fabbricato è evidenziata nella ortofoto estratta da GOOGLE MAPS (vedasi allegato 2).

L'immobile dista circa Km. 6,00 dal centro di Torriglia nel quale trovano collocazione l' ufficio postale, la farmacia, uno sportello bancario , vari negozi di alimentari ed abbigliamento , ristoranti/ pizzerie, mini market, plesso scolastico elementare comunale.

Perimetra quasi completamente il fabbricato una corte pertinenziale di ridotte dimensioni che è lambita , sul fronte nord est dalla Strada Provinciale n. 62 di Val Trebbia (vedasi ancora fotografia n. 2 ) ; la porzione del lato ovest della corte è lambita dalla strada comunale pedonale Roccatagliata - Ponte Scabbie (vedasi fotografia n. 8 ) .

I tre livelli del fabbricato risultano catastalmente identificati coi subalterni 1 e 3.

Comuni ai due subalterni sono:

- il vano scale (vedasi fotografie n. 9, n. 10, n. 11 e n. 12 ),
- il ballatoio esterno al sedime del fabbricato sul lato est dal quale si accede alle latrine (vedasi fotografia n.



13), anch'esse ricavate extra sedime principale del fabbricato  
- il volume tecnico del sottotetto ( fotografie n. 14 , n. 15 e n. 16 ).

#### SUBALTERNO 3

Al piano terreno si accede dal vano scale comune con il subalterno 1.

A detto livello trova collocazione un unico vano destinato a cucina (vedasi fotografia n. 26 ).

Il piano primo , a cui si accede dal vano scale comune con il subalterno 1, si compone di un primo vano (vedasi fotografia n. 27 ) , un secondo vano (vedasi fotografia n. 28) ed un terzo vano (vedasi fotografia n. 29). Gli altri vani sono collocati al piano secondo al quale si accede sempre dal vano scale comune con il subalterno 1, e si compongono di un primo vano (vedasi fotografia n. 30 ) e di un secondo vano (vedasi fotografia n. 31) .

Della latrina esterna , di cui vi è rappresentazione grafica catastale al piano primo, non vi è più traccia (vedasi fotografia n. 32).

I livelli non hanno collegamento interno ma risultano collegati solo dal vano scale comune all'altro subalterno.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1**

Trattasi di due corpi di fabbrica sfalsati tra loro, sia planimetricamente che altimetricamente, (fotografia n. 1 ) con annessa piccola corte, come meglio evincibile dalla documentazione fotografica prodotta alla presente relazione come Allegato 15.

La parte principale risulta ristrutturata in epoca recente (fotografia n. 1 e 3 ) , mentre la rimanente parte si trova in precarie condizioni di stabilità (fotografie n. 4, n. 5 e n. 6) .

Il fabbricato è collocato nelle adiacenze del fabbricato adibito a civile abitazione (Lotto1) e quindi sito in Comune di Torrighia, Città Metropolitana di Genova , Località Ponte Scabbie s.n.c. ed ha accesso carrabile costituito da un portellone in acciaio frontistante la strada provinciale n. 62.

La parte attualmente utilizzabile è stata riedificata con blocchetti di cemento e la copertura , su capriate in ferro, è realizzata con pannelli prefabbricati tipo ISOTEC (fotografia n. 7).

I prospetti non sono né intonacati né tinteggiati.

La collocazione del fabbricato è evidenziata nella ortofoto estratta da GOOGLE MAPS (vedasi allegato 2).

Anche codesto immobile dista circa Km. 6,00 dal centro di Torrighia ove si trovano il municipio , la chiesa , l' ufficio postale, la farmacia, uno sportello bancario , vari negozi di alimentari ed abbigliamento , ristoranti/ pizzerie, mini market, plesso scolastico elementare comunale.

Il fabbricato ha due piccole corti pertinenziali una posta sul fronte nord e l'altra sul fronte sud, mentre il lato ovest è lambito da una stradina pedonale che permette l' accede ai terreni contraddistinti dalle particelle 137 e 423 .

La parte di fabbricato ristrutturata risulta , al momento del sopralluogo, occupata da un mezzo , due serbatoi per l'acqua e balle di fieno (fotografie n. 8, n. 9 ,n. 10 , n.11 e n. 12 ).

L'atra parte , posta in aderenza a quello sopradescritta, risulta allo stato inaccessibile .

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 137**

Sia la particella 137 che la particella 423, tra loro contigue, si trovano in prossimità del magazzino e sono collocate a valle dello stesso , sul lato ovest.

Risultano sostanzialmente semi pianeggianti e sono lambite, sui lati ovest, da un corso d'acqua costituendo l'argine dello stesso .

La particella 137 risulta avere una superficie catastale pari a mq. 300 , la particella 423 risulta avere una superficie catastale pari a mq. 130 .

Risultano in stato di completo abbandono come evincibile dalla documentazione fotografica allegata (fotografie n. 13 e n. 14 - Allegato 15 ).

Sulla particella 137 insiste una baracca in lamiera realizzata senza titolo edilizio e non accatastata (fotografia n. 14).



#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 423**

---

Sia la particella 137 che la particella 423, tra loro contigue, si trovano in prossimità del magazzino e sono collocate a valle dello stesso, sul lato ovest.

Risultano sostanzialmente semi pianeggianti e sono lambite, sui lati ovest, da un corso d'acqua costituendo l'argine dello stesso .

La particella 137 risulta avere una superficie catastale pari a mq. 300 , la particella 423 risulta avere una superficie catastale pari a mq. 130 .

Risultano in stato di completo abbandono come evincibile dalla documentazione fotografica allegata (fotografie n. 13 e n. 14 - Allegato 15 ).

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 142**

---

Sia la particella 142 che la particella 719, contigue tra loro, si trovano in prossimità della casa di civile abitazione collocate ad est della stessa, caratterizzate da leggero declivio secondo la direttrice est - ovest .

Di natura boschiva risultano in stato di completo abbandono come evincibile dalla fotografia n. 33 relativamente la particella 142 e fotografia n. 34 relativamente la particella 719.

La particella 142 risulta avere una superficie catastale pari a mq. 60 , la particella 179 risulta a vere una superficie catastale pari a mq. 370 .

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 719**

---

Sia la particella 142 che la particella 719, contigue tra loro, si trovano in prossimità della casa di civile abitazione collocate ad est della stessa, caratterizzate da leggero declivio secondo la direttrice est - ovest .

Di natura boschiva risultano in stato di completo abbandono come evincibile dalla fotografia n. 33 relativamente la particella 142 e n. 34 relativamente la particella 719.

La particella 142 risulta avere una superficie catastale pari a mq. 60 , la particella 179 risulta a vere una superficie catastale pari a mq. 370 .



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 142
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 719

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2**

---

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

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

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

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2**

---

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

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

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

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

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 142**

---

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)



**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 719**

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)

**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2**

Il subalterno 1 confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con: vano scale comune con il subalterno 3, corte comune, strada comunale pedonale Roccatagliata - Ponte Scabbia , sotto il suolo, sopra il cielo.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2**

Il subalterno3 confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con: corte comune con il subalterno 1, vano scale comune con il subalterno 1, corte comune con subalterno 1

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 142**

L'appezzamento di terreno confina partendo da nord e proseguendo in senso orario con strada comunale pedonale Roccatagliata - Ponte Scabbia, particella 144, 719, 140.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 719**

L'appezzamento di terreno confina partendo da nord e proseguendo in senso orario con strada comunale pedonale Roccatagliata - Ponte Scabbia, particella 140, 142,144,716, di nuovo strada comunale pedonale Roccatagliata - Ponte Scabbia



## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (atrio - vano scale )	16,00 mq	20,00 mq	0,50	10,50 mq	3,30 m	T
Abitazione	27,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	3,30 m	T
Cantina	15,00 mq	21,00 mq	0,20	4,40 mq	0,00 m	T
Abitazione (vano scala)	11,00 mq	14,00 mq	0,50	7,00 mq	2,75 m	1°
Abitazione (vano 1 )	12,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,75 m	1°
Abitazione (vano 2)	14,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,75 m	1°
Abitazione (antilatrina)	1,00 mq	1,80 mq	0,50	0,90 mq	2,40 m	1°
Abitazione (latrina)	1,50 mq	2,00 mq	1,00	2,00 mq	2,40 m	1°
Abitazione (vano scale)	11,00 mq	14,00 mq	0,50	7,00 mq	2,70 m	2*
Abitazione (vano 3)	12,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,70 m	2*
Abitazione (vano 4)	14,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,70 m	2°
Abitazione (rispostiglio)	5,00 mq	7,00 mq	1,00	7,00 mq	2,70 m	2°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>144,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>144,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che nella consistenza del subalterno 1 viene indicata la superficie dal vano scale e anti latrina, catastalmente individuata come " porzione comune" ragguagliata con il coefficiente 0,5 in ragione del fatto che è comune con il subalterno 3.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (antilatrina)	1,00 mq	1,80 mq	0,50	0,90 mq	2,40 m	1°
Abitazione	26,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	3,30 m	T
Abitazione (vano scale)	11,00 mq	14,00 mq	0,50	7,00 mq	2,75 m	1°

Abitazione (vano 1)	13,50 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,75 m	1°
Abitazione (vano 2)	11,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,75 m	1°
Abitazione (ripostiglio)	5,00 mq	7,00 mq	1,00	7,00 mq	2,75 m	1°
Abitazione (vano scale)	11,00 mq	14,00 mq	0,50	7,00 mq	2,70 m	2*
Abitazione (vano 3)	13,50 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,70 m	2°
Abitazione (vano 4)	11,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,70 m	2°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>129,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>129,90 mq</b>		

Si precisa che nella consistenza del subalterno 3 viene indicata la superficie dal vano scale e anti latrina, catastalmente individuata come "porzione comune" ragguagliata con il coefficiente 0,5 in ragione del fatto che è comune con il subalterno 1.

La latrina posta al piano primo risulta diruta.

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 142**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	600,00 mq	600,00 mq	1,00	600,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>600,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>600,00 mq</b>		

La superficie del terreno è stata desunta dalla visura catastale.

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 719**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	378,00 mq	378,00 mq	1,00	378,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>378,00 mq</b>		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>378,00 mq</b>	



La superficie del terreno è stata desunta dalla visura catastale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/08/2002 al 06/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 96, Part. 139, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6
Dal 06/11/2002 al 06/08/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 96, Part. 139, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6
Dal 06/08/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 96, Part. 139, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6
Dal 09/11/2015 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 96, Part. 139, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 130 mq

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/08/2002 al 06/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 96, Part. 139, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6,5
Dal 06/11/2002 al 06/08/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 96, Part. 139, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 122 mq
Dal 06/08/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 96, Part. 139, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 122 mq



Dal 09/11/2015 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 96, Part. 139, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 122 mq
------------------------------	-------------------	--



**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 142**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1976 al 14/08/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 142 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 600
Dal 14/08/1981 al 23/08/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 142 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 600
Dal 23/08/1987 al 19/05/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 142 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 600
Dal 19/05/1997 al 06/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 142 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 600
Dal 06/11/2002 al 06/08/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 142 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 600
Dal 06/08/2008 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 137 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 600 Reddito dominicale € 0,77 Reddito agrario € 0,93

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 719**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1976 al 14/08/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 141 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 380
Dal 14/08/1981 al 23/08/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 141 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 380



Dal 23/08/1987 al 06/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 141 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 380
Dal 06/11/2002 al 08/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 141 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 380
Dal 08/07/2008 al 06/08/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 719 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 378
Dal 06/08/2008 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 719 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 378 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 1,07

La particella 719 deriva dalla Variazione del 08/07/2008 Pratica n. GE0249472 in atti dal 08/07/2008 (n. 249472.1/2008) dell'originaria particella 141

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	139	1		A4	1	6	136 mq	156,18 €	T12	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto attiene l'intero fabbricato la composizione planimetrica della quale si è potuta prendere visione corrisponde alla documentazione grafica depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Territorio protocollata in data 12/8/2022 con col n. 000269315.

Rilevata una difformità al piano terreno relativamente l'avvenuta demolizione della tramezza nel locale principale (c.d. cucina) ed alcune misure non corrispondenti a quanto rilevato dallo scrivente.

L'aggiornamento è possibile con la presentazione di una pratica Docfa a cura di un Professionista abilitato.

I costi sono sommariamente indicati in €. 800,00 oltre I.V.A. e Cassa Previdenziale oltre ad €. 50,00 per diritti all' dell'Agenzia delle Entrate – Territorio.



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	139	3		A4	1	6	122 mq	169,16 €	T12	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto attiene il fabbricato la composizione planimetrica della quale si è potuta prendere visione corrisponde alla documentazione grafica depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio protocollata in data 12/8/2022 con col n. 000269315.

Rilevata una difformità al piano terreno relativamente l'avvenuta demolizione della tramezza nel locale principale (c.d. cucina) ed alcune misure non corrispondenti a quanto rilevato dallo scrivente.

L'aggiornamento è possibile con la presentazione di una pratica Docfa a cura di un Professionista abilitato .

I costi sono sommariamente indicati in €. 800,00 oltre I.V.A. e Cassa Previdenziale oltre ad €. 50,00 per diritti all' dell'Agenzia delle Entrate – Territorio.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 142**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
96	142				Prato	3	600 mq	0,77 €	0,93 €		

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 719**



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
96	719				Seminativo	4	378 mq	0,39 €	1,07 €	

## PRECISAZIONI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2

Come già riferito, non vi è collegamento diretto tra i livelli di piano, ma vi è un vano scale comune con l'altro subalterno.

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2

Come già riferito, non vi è collegamento diretto tra i livelli di piano, ma vi è un vano scale comune con l'altro subalterno.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2

Come meglio evincibile dalla documentazione fotografica l'immobile, sia internamente che esternamente, versa in pessime condizioni di uso e manutenzione, compresi gli impianti.

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2

Come meglio evincibile dalla documentazione fotografica l'immobile, sia internamente che esternamente, versa in pessime condizioni di uso e manutenzione, compresi gli impianti.

**BENE N° 6** - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 142

In stato di abbandono

**BENE N° 7** - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 719

In stato di abbandono

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2**

---

Vi è un vano scale interno comune con l'altro subalterno, così come la corte esterna.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2**

---

Vi è un vano scale interno comune con l'altro subalterno, così come la corte esterna.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2**

---

Fondazioni: continue  
Esposizione: nord-sud  
Altezza interna utile da un minimo di mt. 2,40 ad un massimo di mt. 3,30  
Str. verticali: muratura di pietrame  
Solai: legno  
copertura: a falde in legno  
Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato  
Pareti esterne ed interne: rivestimento al rustico esterne, interne intonacate  
Pavimentazione interna: al rustico  
Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno e alluminio  
Scale: in legno  
Impianto elettrico non a norma, idrico,  
Soffitta presente comune con il sub 3

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2**

---

Fondazioni: continue  
Esposizione: nord-sud  
Altezza interna utile da un minimo di mt. 2,40 ad un massimo di mt. 3,30  
Str. verticali: muratura di pietrame  
Solai: legno  
copertura: a falde in legno  
Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato  
Pareti esterne ed interne: rivestimento al rustico esterne, interne intonacate  
Pavimentazione interna: al rustico  
Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno e alluminio  
Scale: in legno  
Impianto elettrico non a norma, idrico,  
Soffitta presente comune con il sub 1  
cantina



## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Al momento del sopralluogo, effettuato alla presenza del custode giudiziario in possesso delle chiavi, nessuno era presente.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Al momento del sopralluogo, effettuato alla presenza del custode giudiziario in possesso delle chiavi, nessuno era presente.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 142**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 719**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/2002 al 06/08/2008	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Castello Andrea	06/11/2002	82598	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	15/11/2002	40129	28252
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/08/2008 al 07/04/2023	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Luigi Orso	06/08/2008	36083	8147
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	12/08/2008	31710	20882
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/2002 al 06/08/2008	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Castello Andrea	06/11/2002	82598	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	15/11/2002	40129	28252
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/08/2008 al 07/04/2023	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Luigi Orso	06/08/2008	36083	8147
<b>Trascrizione</b>					



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Genova	12/08/2008	31711	20883
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 142**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/2002 al 06/08/2008	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Castello Andrea	06/11/2002	82598	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	15/11/2002	40129	28252
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/08/2008 al 07/04/2023	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Luigi Orso	06/08/2008	36083	8147
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	12/08/2008	31711	20883
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/08/2008 al 07/04/2023	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Luigi Orso	06/08/2008	36083	8147
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	12/08/2008	31710	20882
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



--	--	--	--	--	--

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 719**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/2002 al 06/08/2008	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Castello Andrea	06/11/2002	82598	
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 06/08/2008 al 07/04/2023	**** Omissis ****	atto di compravendita	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Luigi Orso	06/08/2008			36083	8147
Trascrizione					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Genova	12/08/2008			31710	20882
Registrazione					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/08/2008 al 07/04/2023	**** Omissis ****			atto di compravendita	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Luigi Orso	06/08/2008	36083	8147
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	12/08/2008	31711	20883
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**ASTE GIUDIZIARIE.IT**  
**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 27/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notariale Pubblico  
Iscritto a Genova il 12/08/2008  
Reg. gen. 31712 - Reg. part. 6238  
Quota: 1/1  
Importo: € 246.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 164.400,00  
Rogante: Notaio Orso Luigi  
Data: 06/08/2008  
N° repertorio: 36084  
N° raccolta: 8148  
Note: L'ipoteca colpisce tutti i beni della presente procedura

**Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento Immobile**  
Trascritto a Genova il 01/12/2022  
Reg. gen. 43089 - Reg. part. 32232  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Il pignoramento colpisce tutti i beni della presente procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 27/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notariale Pubblico  
Iscritto a Genova il 12/08/2008  
Reg. gen. 31712 - Reg. part. 6238  
Quota: 1/1  
Importo: € 246.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Capitale: € 164.400,00  
Rogante: Notaio Orso Luigi  
Data: 06/08/2008  
N° repertorio: 36084  
N° raccolta: 8148  
Note: L'ipoteca colpisce tutti i beni della presente procedura



#### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobile**

Trascritto a Genova il 01/12/2022

Reg. gen. 43089 - Reg. part. 32232

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: il pignoramento colpisce tutti i beni della presente procedura

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 142**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 27/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notariale Pubblico

Iscritto a Genova il 12/08/2008

Reg. gen. 31712 - Reg. part. 6238

Quota: 1/1

Importo: € 246.600,00

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

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

Capitale: € 164.400,00

Rogante: Notaio Orso Luigi

Data: 06/08/2008

N° repertorio: 36084

N° raccolta: 8148

Note: L'ipoteca colpisce tutti i beni della presente procedura

#### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobile**

Trascritto a Genova il 01/12/2022

Reg. gen. 43089 - Reg. part. 32232

Quota: 1/1

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

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

Note: Il pignoramento colpisce tutti i beni della presente procedura





## **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 719**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 27/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notariale Pubblico  
Iscritto a Genova il 12/08/2008  
Reg. gen. 31712 - Reg. part. 6238  
Quota: 1/1  
Importo: € 246.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 164.400,00  
Rogante: Notaio Orso Luigi  
Data: 06/08/2008  
N° repertorio: 36084  
N° raccolta: 8148  
Note: L'ipoteca colpisce tutti i beni della presente procedura

### **Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento Immobile**  
Trascritto a Genova il 01/12/2022  
Reg. gen. 43089 - Reg. part. 32232  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: il pignoramento colpisce tutti i beni della presente procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 142**

Si rimanda a quanto indicato nel CDU prodotto alla presente relazione come Allegato 20

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 719**

Si rimanda a quanto indicato nel CDU prodotto alla presente relazione come Allegato 20

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2**

---

Per quanto attiene l'intero fabbricato non è stata reperita agli atti del Comune alcuna pratica edilizia .  
La situazione grafica circa lo stato attuale dell'immobile è quindi riferibile alla documentazione grafica (planimetrie) depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Territorio con protocollo 000269315 del 12/8/2022 (vedasi Allegato 19).

Si segnala che il piccolo corpo aggettante al piano primo collocato sul prospetto est del fabbricato , ove si trovano le latrine, non è rappresentato nelle mappe catastali e ciò sia sull'attuale vax che sulla la mappa di impianto.

La detta piccola volumetria quindi allo stato non presenta conformità edilizia.

Rilevata difformità interna al piano terreno relativamente la mancanza di una tramezza nel locale principale (c.d. cucina) ed alcune misure non corrispondenti a quanto rilevato dallo scrivente.

Si dovrà procedere con la sua regolarizzazione tramite la presentazione , a cura di un Professionista abilitato, di due pratiche : una per l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica e l'altra con l'Accertamento di Conformità Urbanistica.

I costi per la determinazione relativa la sanzione da corrispondere saranno computati dal Comune a seguito della presentazione delle dette pratiche.

I costi per il Professionista si possono sommariamente indicare in €. 1.500,00 oltre I.V.A. e Cassa di Previdenza.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2**

---

Per quanto attiene l'intero fabbricato non è stata reperita agli atti del Comune alcuna pratica edilizia .

La situazione grafica circa lo stato attuale dell'immobile è quindi riferibile alla documentazione grafica (planimetrie) depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Territorio con protocollo 000269315 del 12/8/2022 (vedasi Allegato 19).

Si segnala che il piccolo corpo aggettante al piano primo collocato sul prospetto est del fabbricato , ove si trovano le latrine, non è rappresentato nelle mappe catastali e ciò sia sull'attuale vax che sulla la mappa di impianto.

La detta piccola volumetria quindi allo stato non presenta conformità edilizia.

Rilevata difformità interna al piano terreno relativamente la mancanza di una tramezza nel locale principale (c.d. cucina) ed alcune misure non corrispondenti a quanto rilevato dallo scrivente.

Si dovrà procedere con la sua regolarizzazione tramite la presentazione , a cura di un Professionista abilitato, di due pratiche : una per l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica e l'altra con l'Accertamento di Conformità Urbanistica.

I costi per la determinazione relativa la sanzione da corrispondere saranno computati dal Comune a seguito della presentazione delle dette pratiche.

I costi per il Professionista si possono sommariamente indicare in €. 1.500,00 oltre I.V.A. e Cassa di Previdenza.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 137
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 423

## TITOLARITÀ

**BENE N° 3** - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1

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)

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 137**

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)

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 423**

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)

### **CONFINI**

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1**

L'immobile confina partendo da nord e proseguendo in senso orario con strada statale n° 45 Val Trebbia, strada comunale pedonale Roccatagliata - Ponte Scabbia, particelle 719, 144, di nuovo strada comunale pedonale Roccatagliata - Ponte Scabbia, sotto il suolo, sopra il cielo.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 137**

L'appezzamento di terreno confina partendo da nord e proseguendo in senso orario con strada statale n. 45 Val Trebbia, strada privata pedonale, particella 423, Rio Bagordo

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 423**

L'appezzamento di terreno confina partendo da nord e proseguendo in senso orario con: particella 137, strada pedonale privata, particella 143, Rio Bagordo.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino (corpo maggiore)	86,00 mq	92,00 mq	1,00	92,00 mq	4,90 m	T
Magazzino (corpo minore)	15,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	2,50 m	T
magazzino	15,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	2,00 m	1°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>136,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>136,00 mq</b>		



Si precisa che:

- l'altezza del corpo maggiore inserita in tabella corrisponde all'altezza media, tra il minimo pari ad mt. 4,00 ed il massimo pari a mt. 5,60.
- le misure delle superficie così come l'altezza del corpo minore sono indicative, desunte dalla planimetria catastale, in quanto i due vani non sono accessibili per questioni di sicurezza.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 137**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	300,00 mq	300,00 mq	1,00	300,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>300,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>300,00 mq</b>		



La superficie del terreno è stata desunta dalla visura catastale.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 423**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	130,00 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>130,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>130,00 mq</b>		

La superficie del terreno è stata desunta dalla visura catastale.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/08/2002 al 06/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 96, Part. 716, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 85 Rendita € 127,31
Dal 06/11/2002 al 08/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 96, Part. 716, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1 Rendita € 127,31
Dal 06/11/2002 al 08/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 96, Part. 716, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 54 mq
Dal 08/07/2008 al 06/08/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 96, Part. 716, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 115 Rendita € 201,93
Dal 06/08/2008 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 96, Part. 716, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 115 Superficie catastale 127 mq



		Rendita € 201,93
Dal 22/08/2022 al 06/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 96, Part. 716, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 54



Il subalterno 3 deriva dalla Variazione in soppressione del 08/07/2008, pratica n. GE0250187, in atti dal 08/07/2008 - VARIAZIONE - FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.32950.1/2008) dei subalterni 1 e 2. Con tale variazione, infatti è stato costituito il subalterno 3 della Particella 716 fg. 96 e soppressi i subalterni 1 e 2 sempre della particella 716 fg. 96.

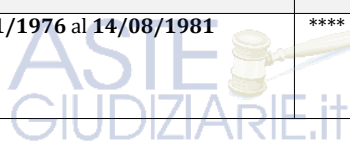
#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 137

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1976 al 14/08/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 137 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 300
Dal 14/08/1981 al 08/11/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 137 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 430
Dal 08/11/1988 al 14/07/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 137 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 300
Dal 14/07/1991 al 06/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 137 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 300
Dal 06/11/2002 al 06/08/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 137 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 300
Dal 06/08/2008 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 137 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 300 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,31



#### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 423

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1976 al 14/08/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 137 Qualità Prato Cl.4



		Superficie (ha are ca) 430
Dal 14/08/1981 al 08/11/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 137 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 430
Dal 08/11/1988 al 14/07/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 137 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 130
Dal 14/07/1991 al 06/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 137 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 130
Dal 06/11/2002 al 06/08/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 137 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 130
Dal 06/08/2008 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 137 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 130 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,13

## DATI CATASTALI

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	716	3		C2	2	115		201,93 €	T1	

### Corrispondenza catastale

In relazione al corpo principale è stata reperita la documentazione depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Territorio con protocollo n. GE0250187 dello 08/07/2008.

Nella detta denuncia risulta rappresentato anche il corpo minore ma in questo caso non è stato possibile effettuare un accesso per la verifica interna de visu tteso lo stato di precarietà del corpo di fabbrica che minaccia ulteriori crolli.

Difformità rilevata relativamente la rappresentazione grafica di una porta per il collegamento interno tra i due corpi che nella realtà non esiste.

L'aggiornamento è possibile con la presentazione di una pratica Docfa a cura di un Professionista abilitato .  
i costi sono €. 800,00 oltre I.V.A. e Cassa Previdenziale ed €. 50,00 per diritti all' dell'Agenzia delle Entrate -  
Territorio.



**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 137**

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
96	137				Prato	4	3,00 mq	0,22 €	0,31 €	

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 423**

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
96	423				Prato	4	130 mq	0,09 €	0,13 €	

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1**

Si precisa che il corpo maggiore, oggetto di ristrutturazione, presenta una crepa nella porzione di muro esposto a sud.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1**

Il corpo maggiore è stato oggetto di ristrutturazione  
il corpo minore risulta diruto ed inaccessibile per motivi di sicurezza

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 137**



In stato di abbandono

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 423**

In stato di abbandono



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1**

**CORPO MAGGIORE:**

Fondazioni: tipo continuo

Esposizione: nord sud

Altezza interna utile: da un minimo di mt. 4,00 ad un massimo di mt. 5,60.

Str. verticali: blocchetti di cemento

Copertura: a falde

Manto di copertura: pannelli prefabbricati

Pareti esterne ed interne: rivestimento al rustico

Pavimentazione interna: al rustico

Infissi esterni ante al battente in lamiera

**CORRO MINORE**

Fondazioni: tipo continuo

Esposizione: nord sud

Altezza interna utile: 2,50 / 2,00.

Str. verticali: pietra

Copertura: diruta

Manto di copertura: diruto

Pareti esterne ed interne: pietra locale



Il corpo maggiore risulta realizzato in blocchetti di cemento.



## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Al momento del sopralluogo, effettuato alla presenza del custode giudiziario in possesso delle chiavi, nessuno era presente.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 137**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 423**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/2002 al 06/08/2008	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Castello Andrea	06/11/2002	82598	
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	15/11/2002	40129	28252
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/08/2008 al 07/04/2023	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Luigi Orso	06/08/2008	36083	8147
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Genova	12/08/2008	31711	20883
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/08/2008 al 07/04/2023	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Luigi Orso	06/08/2008	36083	8147
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	12/08/2008	31710	20882
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 137**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/2002 al 06/08/2008	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Castello Andrea	06/11/2002	82598	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	15/11/2002	40129	28252
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/08/2008 al 07/04/2023	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Luigi Orso	06/08/2008	36083	8147
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	12/08/2008	31710	20882
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 06/08/2008 al 07/04/2023	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Luigi Orso	06/08/2008	36083	8147
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	12/08/2008	31711	20883
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 423**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/2002 al 06/08/2008	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Castello Andrea	06/11/2002	82598	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	15/11/2022	40128	28252
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/08/2008 al 07/04/2023	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Luigi Orso	06/08/2008	36083	8147
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	12/08/2008	31710	20882
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/08/2008 al 07/04/2023	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>





		Notaio Luigi Orso	06/08/2008	36083	8147
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	12/08/2008	31711	20883
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 27/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notariale Pubblico  
 Iscritto a Genova il 12/08/2008  
 Reg. gen. 31712 - Reg. part. 6238  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 246.600,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 164.400,00  
 Rogante: Notaio Orso Luigi  
 Data: 06/08/2008  
 N° repertorio: 36084  
 N° raccolta: 8148  
 Note: L'ipoteca colpisce tutti i beni della presente procedura

### Trascrizioni

- Verbale Pignoramento Immobile**  
 Trascritto a Genova il 01/12/2022  
 Reg. gen. 43089 - Reg. part. 32232  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: il pignoramento colpisce tutti i beni della presente procedura

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 137**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 27/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notariale Pubblico  
Iscritto a Genova il 12/08/2008  
Reg. gen. 31712 - Reg. part. 6238  
Quota: 1/1  
Importo: € 246.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 164.400,00  
Rogante: Notaio Orso Luigi  
Data: 06/08/2008  
N° repertorio: 36084  
N° raccolta: 8148  
Note: L'ipoteca colpisce tutti i beni della presente procedura

#### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobile**  
Trascritto a Genova il 01/12/2022  
Reg. gen. 43089 - Reg. part. 32232  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: il pignoramento colpisce tutti i beni della presente procedura

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 423**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 27/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notariale Pubblico  
Iscritto a Genova il 12/08/2008  
Reg. gen. 31712 - Reg. part. 6238  
Quota: 1/1  
Importo: € 246.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 164.400,00  
Rogante: Notaio Orso Luigi  
Data: 06/08/2008  
N° repertorio: 36084



N° raccolta: 8148

Note: L'ipoteca colpisce tutti i beni della presente procedura

### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobile**

Trascritto a Genova il 01/12/2022

Reg. gen. 43089 - Reg. part. 32232

Quota: 1/1

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

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

Note: il pignoramento colpisce tutti i beni della presente procedura



### NORMATIVA URBANISTICA

---

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 137**

---

Si rimanda a quanto indicato nel CDU prodotto alla presente relazione come Allegato 20

---

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 423**

---

Si rimanda a quanto indicato nel CDU prodotto alla presente relazione come Allegato 20

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1**

---

In relazione al corpo principale risulta depositata agli atti del Comune :

-l'autorizzazione edilizia n. 05/03 del 4 marzo 2003 relativamente " opere di manutenzione straordinaria per rifacimento copertura, delle facciate e del locale interno adibito a magazzino " .

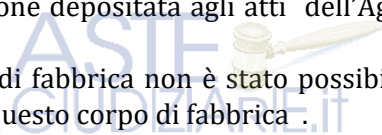
-una "D.I.A. in sanatoria " presentata In data 08/7/2008 .

A seguito del sopralluogo esperito si può riferire che lo stato attuale del corpo principale è conforme con quanto graficamente rappresentato nella "D.I.A. in sanatoria " dell'8 luglio 2008.

In relazione al corpo minore non è stata reperita agli atti del Comune alcuna documentazione .

La legittimità del corpo minore è quindi riferibile alla documentazione depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Territorio con protocollo n. GE0250187 dello 08/07/2008.

Si precisa ancora che dato lo stato di pericolosità di codesto corpo di fabbrica non è stato possibile da parte dello scrivente effettuare verifiche plano altimetriche relativamente questo corpo di fabbrica .



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non esiste condominio



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente reputa che la formazione di due distinti lotti possa rendere più appetibili dal punto di vista commerciale i beni, rispetto alla messa in vendita in blocco degli stessi.

Per tale motivo ha previsto:

- il LOTTO 1 , costituito dall'intera casa di civile abitazione (particella 139 sub 1 e sub 3) e da due appezzamenti di terreno contraddistinti dalle particelle 719 e 142;
- il LOTTO 2 , costituito dal magazzino e da due appezzamenti di terreno contraddistinti dalle particelle 137 e 423;

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2 Trattasi della porzione di un intero appartamento (composto dal subalterno 1 e dal subalterno 3) ricadente in un fabbricato da terra a cielo edificato su tre livelli , oltre un sottotetto, con annessa piccola corte, come meglio evincibile dalla documentazione fotografica prodotta alla presente relazione come Allegato 14. Il fabbricato (vedasi fotografie n. 1, n. 2 e n. 3 ) è sito in Comune di Torriglia, Città Metropolitana di Genova, Località Ponte Scabbie contraddistinto dal civico n. 1 (vedasi fotografia n.4 ) secondo numerazione rilevata sul prospetto principale frontistante la strada provinciale n. 62. E' edificato in murature portanti in pietra locale su fondazioni continue anch'esse in pietra. I prospetti risultano sommariamente intonacati e privi di tinteggio per i prospetti : sud (vedasi fotografia n. 5 ) , est (vedasi fotografia n. 6 ) , nord (vedasi ancora fotografia n. 1 ) ed ovest (vedasi ancora fotografia n.3). Il fabbricato si articola su tre livelli : un piano terreno, un piano primo, un piano secondo più un sottotetto.. La copertura del fabbricato è costituita da un tetto a due falde con manto di copertura in tegole di laterizio su struttura in legno ( fotografia n. 7 ). La collocazione del fabbricato è evidenziata



nella ortofoto estratta da GOOGLE MAPS (vedasi allegato 2). Il fabbricato dista circa Km. 6,00 dal centro di Torrighia nel quale trovano collocazione l'ufficio postale, la farmacia, uno sportello bancario, vari negozi di alimentari ed abbigliamento, ristoranti/ pizzerie, mini market, plesso scolastico elementare comunale. Perimetra quasi completamente il fabbricato una corte pertinenziale di ridotte dimensioni che è lambita, sul fronte nord est dalla Strada Provinciale n. 62 di Val Trebbia (vedasi ancora fotografia n. 2); la porzione del lato ovest della corte è lambita dalla strada comunale pedonale Roccatagliata - Ponte Scabbie (vedasi fotografia n. 8). I tre livelli del fabbricato risultano catastalmente identificati coi subalterni 1 e 3. Comuni ai due subalterni sono: - il vano scale (vedasi fotografie n. 9, n. 10, n. 11 e n. 12), - il ballatoio esterno al sedime del fabbricato sul lato est dal quale si accede alle latrine (vedasi fotografia n. 13), anch'esse ricavate extra sedime principale del fabbricato - il volume tecnico del sottotetto (fotografie n. 14, n. 15 e n. 16). Catastalmente il fabbricato risulta suddiviso in due distinti subalterni con accesso comune prospiciente la corte frontistante la strada provinciale n.62 di Val Trebbia (vedasi fotografia n. 17). SUBALTERNO 1 Al piano terreno trova collocazione un unico vano destinato a locale accessorio (vedasi fotografia n. 18). Il subalterno 1 comprende anche un locale, identificato nella planimetria catastale come cantina, collocato extra sedime del piano terreno del fabbricato, con accesso autonomo dalla strada comunale pedonale Roccatagliata - Ponte Scabbie (vedasi fotografia n. 19). Il piano primo, a cui si accede dal vano scale comune con il subalterno 3, si compone di un primo vano (vedasi fotografia n. 20) ed un secondo vano (vedasi fotografia n. 21), oltre una latrina esterna al sedime del fabbricato che si raggiunge salendo una rampa di scale sempre comune col subalterno 3 (vedasi fotografia n. 22). Gli altri vani sono collocati al piano secondo al quale si accede sempre col vano scale comune con il subalterno 3, e si compongono di un primo vano (vedasi fotografia n. 23), un secondo vano (vedasi fotografia n. 24) ed un terzo vano (vedasi fotografia n. 25). I livelli non hanno collegamento interno ma risultano collegati solo dal vano scale comune al subalterno 3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 139, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 29.760,00

Il criterio di stima utilizzato è il sintetico - comparativo.

Il metodo sintetico - comparativo consiste nella relazione tra caratteristiche e valori commerciali noti (comparabili) con quelli indicati per il bene oggetto di procedura (soggetto).

Si deve evidenziare, in primis, che la crisi del mercato immobiliare non si è affatto esaurita, trovando riscontri in tal senso anche nella consultazione di pubblicazioni ufficiali di settore quale, ad esempio, il Borsino Immobiliare edito da F.I.M.A.A.

La domanda, infatti, è tutt'oggi moderata a fronte di una discreta offerta, come lo scrivente ha potuto verificare nel Comune ove ricade l'immobile.

Le fonti di informazioni consultate sono state:

- a) l'Agenzia del Territorio - Banca dati O.M.I.
- b) offerte presenti su piazza per immobili aventi caratteristiche simili (comparabili).

Dati OMI:

Provincia: GENOVA

Comune: TORRIGLIA

Fascia/zona: EXTRAURBANA

Codice zona: r1

Microzona: 3

Tipologia prevalente: NON PRESENTE

Abitazioni di tipo economico: da un minimo di €. 450,00/mq ad un massimo di €. 670,00/mq. per uno stato conservativo normale.

L'immobile versa in precarie condizioni di manutenzione, come evincibile dalla documentazione fotografica prodotta.

Lo scrivente ha, in oltre, effettuato ricerche su piazza reperendo offerte per immobili simili della stessa zona, con simile stato conservativo, rilevando mediamente offerte tra Euro 200,00 e





250,00 al metro quadrato.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2  
Trattasi di un porzione di appartamento ricadente in un fabbricato da terra a cielo edificato su tre livelli , oltre un sottotetto, con annessa piccola corte, come meglio evincibile dalla documentazione fotografica prodotta alla presente relazione come Allegato 14. Il fabbricato (vedasi fotografie n. 1, n. 2 e n. 3 ) è sito in Comune di Torriglia, Città Metropolitana di Genova, Località Ponte Scabbie contraddistinto dal civico n. 1 (vedasi fotografia n.4 ) secondo numerazione rilevata sul prospetto principale frontistante la strada provinciale n. 62. E' edificato in murature portanti in pietra locale su fondazioni continue anch'esse in pietra. I prospetti risultano sommariamente intonacati e privi di tinteggio per i prospetti : sud (vedasi fotografia n. 5 ) , est (vedasi fotografia n. 6 ) , nord (vedasi ancora fotografia n. 1 ) ed ovest (vedasi ancora fotografia n.3). Il fabbricato si articola su tre livelli : un piano terreno, un piano primo, un piano secondo più un sottotetto.. La copertura del fabbricato è costituita da un tetto a due falde con manto di copertura in tegole di laterizio su struttura in legno ( fotografia n. 7 ). La collocazione del fabbricato è evidenziata nella ortofoto estratta da GOOGLE MAPS (vedasi allegato 2). L'immobile dista circa Km. 6,00 dal centro di Torriglia nel quale trovano collocazione l' ufficio postale, la farmacia, uno sportello bancario , vari negozi di alimentari ed abbigliamento , ristoranti/ pizzerie, mini market, plesso scolastico elementare comunale. Perimetra quasi completamente il fabbricato una corte pertinenziale di ridotte dimensioni che è lambita , sul fronte nord est dalla Strada Provinciale n. 62 di Val Trebbia (vedasi ancora fotografia n. 2) ; la porzione del lato ovest della corte è lambita dalla strada comunale pedonale Roccatagliata - Ponte Scabbie (vedasi fotografia n. 8 ). I tre livelli del fabbricato risultano catastalmente identificati coi subalterni 1 e 3. Comuni ai due subalterni sono: - il vano scale (vedasi fotografie n. 9, n. 10, n. 11 e n. 12) , - il ballatoio esterno al sedime del fabbricato sul lato est dal quale si accede alle latrine (vedasi fotografia n. 13), anch'esse ricavate extra sedime principale del fabbricato - il volume tecnico del sottotetto ( fotografie n. 14 , n. 15 e n. 16 ). SUBALTERNO 3 Al piano terreno si accede dal vano scale comune con il subalterno 1. A detto livello trova collocazione un unico vano destinato a cucina (vedasi fotografia n. 26 ). Il piano primo , a cui si accede dal vano scale comune con il subalterno 1, si compone di un primo vano (vedasi fotografia n. 27 ) , un secondo vano (vedasi fotografia n. 28) ed un terzo vano (vedasi fotografia n. 29). Gli altri vani sono collocati al piano secondo al quale si accede sempre dal vano scale comune con il subalterno 1, e si compongono di un primo vano (vedasi fotografia n. 30 ) e di un secondo vano (vedasi fotografia n. 31) . Della latrina esterna , di cui vi è rappresentazione grafica catastale al piano primo, non vi è più traccia (vedasi fotografia n. 32). I livelli non hanno collegamento interno ma risultano collegati solo dal vano scale comune all'altro subalterno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 139, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 25.980,00

Il criterio di stima utilizzato è il sintetico - comparativo .

Il metodo sintetico - comparativo consiste nella relazione tra caratteristiche e valori commerciali noti (comparabili) con quelli indicati per il bene oggetto di procedura (soggetto).

Si deve evidenziare, in primis, che la crisi del mercato immobiliare non si è affatto esaurita, trovando riscontri in tal senso anche nella consultazione di pubblicazioni ufficiali di settore quale, ad esempio, il Borsino Immobiliare edito da F.I.M.A.A.

La domanda, infatti, è tutt'oggi moderata a fronte di una discreta offerta, come lo scrivente ha potuto verificare nel Comune ove ricade l'immobile.

Le fonti di informazioni consultate sono state :

a) l'Agenzia del Territorio - Banca dati O.M.I.

b) offerte presenti su piazza per immobili aventi caratteristiche simili (comparabili).

Dati OMI:

Provincia: GENOVA

Comune: TORRIGLIA

Fascia/zona: EXTRAURBANA

Codice zona: r1

Microzona: 3

Tipologia prevalente: NON PRESENTE

Abitazioni di tipo economico: da un minimo di €. 450,00/mq ad un massimo di €. 670,00/mq. per uno stato conservativo normale.

L'immobile versa in precarie condizioni di manutenzione, come evincibile dalla documentazione fotografica prodotta.

Lo scrivente ha, in oltre, effettuato ricerche su piazza reperendo offerte per immobili simili della stessa zona, con simile stato conservativo, rilevando mediamente offerte tra Euro 200,00 e 250,00 al metro quadrato.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 142  
Sia la particella 142 che la particella 719, contigue tra loro, si trovano in prossimità della casa di civile abitazione collocate ad est della stessa, caratterizzate da leggero declivio secondo la direttrice est - ovest. Di natura boschiva risultano in stato di completo abbandono come evincibile dalla fotografia n. 33 relativamente la particella 142 e fotografia n. 34 relativamente la particella 719. La particella 142 risulta avere una superficie catastale pari a mq. 60, la particella 179 risulta a vere una superficie catastale pari a mq. 370.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 96, Part. 142, Qualità Prato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 480,00  
Per la valutazione dell'appezzamento di terreno lo scrivente prende a riferimento i "Valori Agricoli Medi" della Provincia - anno 2013, ultimo dato disponibile.  
L'appezzamento di terreno ricade in Zona Agraria 4.  
Considerato che la cultura catastale con cui viene censito il terreno è prato, i valori indicati sono pari ad €. 7.982 €/Ha.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 719  
Sia la particella 142 che la particella 719, contigue tra loro, si trovano in prossimità della casa di civile abitazione collocate ad est della stessa, caratterizzate da leggero declivio secondo la direttrice est - ovest. Di natura boschiva risultano in stato di completo abbandono come evincibile dalla fotografia n. 33 relativamente la particella 142 e n. 34 relativamente la particella 719. La particella 142 risulta avere una superficie catastale pari a mq. 60, la particella 179 risulta a vere una superficie catastale pari a mq. 370.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 96, Part. 719, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 491,40  
Per la valutazione dell'appezzamento di terreno lo scrivente prende a riferimento i "Valori Agricoli Medi" della Provincia - anno 2013, ultimo dato disponibile.  
L'appezzamento di terreno ricade in Zona Agraria 4.  
Considerato che la cultura catastale con cui viene censito il terreno è seminativo, i valori indicati sono pari ad €. 12.994 €/Ha.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T- 1-2	144,80 mq	200,00 €/mq	€ 29.760,00	100,00%	€ 29.760,00
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T- 1-2	129,90 mq	200,00 €/mq	€ 25.980,00	100,00%	€ 25.980,00
<b>Bene N° 6</b> - Terreno Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 142	600,00 mq	0,80 €/mq	€ 480,00	100,00%	€ 480,00
<b>Bene N° 7</b> - Terreno Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 719	378,00 mq	1,30 €/mq	€ 491,40	100,00%	€ 491,40
				Valore di stima:	€ 56.711,40

Valore di stima: € 56.811,40

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica al momento non quantificabili; spese professionista per presentazione pratiche:	3843,00	€
Presentazione pratiche DOCFA + diritti :	2149,60	€

**Valore finale di stima: € 47.978,23**

## LOTTO 2

- Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1  
 Trattasi di due corpi di fabbrica sfalsati tra loro, sia planimetricamente che altimetricamente, (fotografia n. 1 ) con annessa piccola corte, come meglio evincibile dalla documentazione fotografica prodotta alla presente relazione come Allegato 15. La parte principale risulta ristrutturata in epoca recente (fotografia n. 1 e 3 ) , mentre la rimanente parte si trova in precarie condizioni di stabilità (fotografie n. 4, n. 5 e n. 6) . Il fabbricato è collocato nelle adiacenze del fabbricato adibito a civile abitazione (Lotto1) e quindi sito in Comune di Torriglia, Città Metropolitana di Genova , Località Ponte Scabbie s.n.c. ed ha accesso carrabile costituito da un portellone in acciaio frontistante la strada provinciale n. 62. La parte attualmente utilizzabile è stata riedificata con blocchetti di cemento e la copertura , su capriate in ferro, è realizzata con pannelli prefabbricati tipo ISOTEC (fotografia n. 7). I prospetti non sono né intonacati né tinteggiati. La collocazione del fabbricato è evidenziata nella

ortofoto estratta da GOOGLE MAPS (vedasi allegato 2). Anche codesto immobile dista circa Km. 6,00 dal centro di Torrighia ove si trovano il municipio, la chiesa, l'ufficio postale, la farmacia, uno sportello bancario, vari negozi di alimentari ed abbigliamento, ristoranti/ pizzerie, mini market, plesso scolastico elementare comunale. Il fabbricato ha due piccole corti pertinenziali una posta sul fronte nord e l'altra sul fronte sud, mentre il lato ovest è lambito da una stradina pedonale che permette l'accesso ai terreni contraddistinti dalle particelle 137 e 423. La parte di fabbricato ristrutturata risulta, al momento del sopralluogo, occupata da un mezzo, due serbatoi per l'acqua e balle di fieno (fotografie n. 8, n. 9, n. 10, n.11 e n. 12). L'altra parte, posta in aderenza a quella sopradescritta, risulta allo stato inaccessibile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 716, Sub. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 32.640,00

Il criterio di stima utilizzato è il sintetico - comparativo.

Il metodo sintetico - comparativo consiste nella relazione tra caratteristiche e valori commerciali noti (comparabili) con quelli indicati per il bene oggetto di procedura (soggetto).

Si deve evidenziare, in primis, che la crisi del mercato immobiliare non si è affatto esaurita, trovando riscontri in tal senso anche nella consultazione di pubblicazioni ufficiali di settore quale, ad esempio, il Borsino Immobiliare edito da F.I.M.A.A.

La domanda, infatti, è tutt'oggi moderata a fronte di una discreta offerta, come lo scrivente ha potuto verificare nel Comune ove ricade l'immobile.

Le fonti di informazioni consultate sono state:

a) l'Agenzia del Territorio - Banca dati O.M.I.

b) offerte presenti su piazza per immobili aventi caratteristiche simili (comparabili).

Dati OMI:

Provincia: GENOVA

Comune: TORRIGLIA

Fascia/zona: EXTRAURBANA

Codice zona: r1

Microzona: 3

Tipologia prevalente: NON PRESENTE

magazzini: da un minimo di €. 240,00/mq ad un massimo di €. 370,00/mq. per uno stato conservativo normale

Verrà indicato un valore pari ad €. 240,00/mq. in quanto il corpo minore risulta diruto e quindi nella determinazione del valore a metro quadrato è stato tenuto conto delle opere necessarie per il ripristino dello stato.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Torrighia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 137  
Sia la particella 137 che la particella 423, tra loro contigue, si trovano in prossimità del magazzino e sono collocate a valle dello stesso, sul lato ovest. Risultano sostanzialmente semi pianeggianti e sono lambite, sui lati ovest, da un corso d'acqua costituendo l'argine dello stesso. La particella 137 risulta avere una superficie catastale pari a mq. 300, la particella 423 risulta avere una superficie catastale pari a mq. 130. Risultano in stato di completo abbandono come evincibile dalla documentazione fotografica allegata (fotografie n. 13 e n. 14 - Allegato 15). Sulla particella 137 insiste una baracca in lamiera realizzata senza titolo edilizio e non accatastata (fotografia n. 14).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 96, Part. 137, Qualità Prato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 240,00  
Per la valutazione dell'appezzamento di terreno lo scrivente prende a riferimento i "Valori Agricoli Medi" della Provincia - anno 2013, ultimo dato disponibile.  
L'appezzamento di terreno ricade in Zona Agraria 4.



Considerato che la cultura catastale con cui viene censito il terreno è prato, i valori indicati sono pari ad € 7.982 €/Ha.

- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 423  
 Sia la particella 137 che la particella 423, tra loro contigue, si trovano in prossimità del magazzino e sono collocate a valle dello stesso, sul lato ovest. Risultano sostanzialmente semi pianeggianti e sono lambite, sui lati ovest, da un corso d'acqua costituendo l'argine dello stesso. La particella 137 risulta avere una superficie catastale pari a mq. 300, la particella 423 risulta avere una superficie catastale pari a mq. 130. Risultano in stato di completo abbandono come evincibile dalla documentazione fotografica allegata (fotografie n. 13 e n. 14 - Allegato 15).  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 96, Part. 423, Qualità Prato  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 104,00  
 Per la valutazione dell'appezzamento di terreno lo scrivente prende a riferimento i "Valori Agricoli Medi" della Provincia - anno 2013, ultimo dato disponibile.  
 L'appezzamento di terreno ricade in Zona Agraria 4.  
 Considerato che la cultura catastale con cui viene censito il terreno è prato, i valori indicati sono pari ad € 7.982 €/Ha.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie, edificio snc, piano T-1	136,00 mq	240,00 €/mq	€ 32.640,00	100,00%	€ 32.640,00
<b>Bene N° 4</b> - Terreno Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 137	300,00 mq	0,80 €/mq	€ 240,00	100,00%	€ 240,00
<b>Bene N° 5</b> - Terreno Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 423	130,00 mq	0,80 €/mq	€ 104,00	100,00%	€ 104,00
Valore di stima:					€ 32.984,00

Valore di stima: € 32.984,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Presentazione pratica Docfa + diritti	1074,80	€
oneri demolizione baracca abusiva sulla particella 137	2000,00	€

**Valore finale di stima: € 28.260,00**



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Chiavari, li 10/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Copello Pier Emilio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia in formato privacy (Aggiornamento al 09/05/2023)
- ✓ N° 2 Ortofoto (Aggiornamento al 09/05/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visura storica per immobile C.F. fg. 96 particella 139 sub 1 (Aggiornamento al 13/02/2023)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - planimetria catastale 139 sub 1 (Aggiornamento al 13/02/2023)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - visura storica per immobile C.F. fg. 96 particella 139 sub 3 (Aggiornamento al 13/02/2023)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - planimetria catastale particella 139 sub 3 (Aggiornamento al 13/02/2023)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - visura storica per immobile C.F. fg. 96 particella 716 sub 3 (Aggiornamento al 13/02/2023)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - planimetria catastale particella 716 sub 3 (Aggiornamento al 13/02/2023)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - visura storica per immobile C.T. fg. 96 particella 137 (Aggiornamento al 13/02/2023)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - visura storica per immobile C.T. fg. 96 particella 423 (Aggiornamento al 13/02/2023)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - visura storica per immobile C.T. fg. 96 particella 142 (Aggiornamento al 13/02/2023)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - visura storica per immobile C.T. fg. 96 particella 719 (Aggiornamento al 13/02/2023)



- ✓ N° 13 Estratti di mappa - vax (Aggiornamento al 13/02/2023)
- ✓ N° 14 Foto - documentazione fotografica Lotto 1 (Aggiornamento al 09/05/2023)
- ✓ N° 15 Foto - documentazione fotografica Lotto 2 (Aggiornamento al 09/05/2023)
- ✓ N° 16 Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 27/03/2023)
- ✓ N° 17 Atto di provenienza (Aggiornamento al 31/03/2023)
- ✓ N° 18 Altri allegati - istanza accesso agli atti (Aggiornamento al 09/05/2023)
- ✓ N° 19 Tavola del progetto - documentazione reperita agli atti del Comune (Aggiornamento al 09/05/2023)
- ✓ N° 20 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 09/05/2023)
- ✓ N° 21 Altri allegati - valori OMI (Aggiornamento al 09/05/2023)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Tabella Agricole Valori Medi Provincia di Genova (Aggiornamento al 09/05/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie, edificio snc, piano T-1-2  
Trattasi della porzione di un intero appartamento (composto dal subalterno 1 e dal subalterno 3) ricadente in un fabbricato da terra a cielo edificato su tre livelli, oltre un sottotetto, con annessa piccola corte, come meglio evincibile dalla documentazione fotografica prodotta alla presente relazione come Allegato 14. Il fabbricato (vedasi fotografie n. 1, n. 2 e n. 3) è sito in Comune di Torriglia, Città Metropolitana di Genova, Località Ponte Scabbie contraddistinto dal civico n. 1 (vedasi fotografia n.4) secondo numerazione rilevata sul prospetto principale frontistante la strada provinciale n. 62. E' edificato in murature portanti in pietra locale su fondazioni continue anch'esse in pietra. I prospetti risultano sommariamente intonacati e privi di tinteggio per i prospetti: sud (vedasi fotografia n. 5), est (vedasi fotografia n. 6), nord (vedasi ancora fotografia n. 1) ed ovest (vedasi ancora fotografia n.3). Il fabbricato si articola su tre livelli: un piano terreno, un piano primo, un piano secondo più un sottotetto. La copertura del fabbricato è costituita da un tetto a due falde con manto di copertura in tegole di laterizio su struttura in legno ( fotografia n. 7 ). La collocazione del fabbricato è evidenziata nella ortofoto estratta da GOOGLE MAPS (vedasi allegato 2). Il fabbricato dista circa Km. 6,00 dal centro di Torriglia nel quale trovano collocazione l' ufficio postale, la farmacia, uno sportello bancario, vari negozi di alimentari ed abbigliamento, ristoranti/ pizzerie, mini market, plesso scolastico elementare comunale. Perimetra quasi completamente il fabbricato una corte pertinenziale di ridotte dimensioni che è lambita, sul fronte nord est dalla Strada Provinciale n. 62 di Val Trebbia (vedasi ancora fotografia n. 2); la porzione del lato ovest della corte è lambita dalla strada comunale pedonale Roccatagliata - Ponte Scabbie (vedasi fotografia n. 8 ). I tre livelli del fabbricato risultano catastalmente identificati coi subalterni 1 e 3. Comuni ai due subalterni sono: - il vano scale (vedasi fotografie n. 9, n. 10, n. 11 e n. 12), - il ballatoio esterno al sedime del fabbricato sul lato est dal quale si accede alle latrine (vedasi fotografia n. 13), anch'esse ricavate extra sedime principale del fabbricato - il volume tecnico del sottotetto ( fotografie n. 14, n. 15 e n. 16 ). Catastalmente il fabbricato risulta suddiviso in due distinti subalterni con accesso comune prospiciente la corte frontistante la strada provinciale n.62 di Val Trebbia (vedasi fotografia n. 17 ). SUBALTERNO 1 Al piano terreno trova collocazione un unico vano destinato a locale accessorio (vedasi fotografia n. 18 ). Il subalterno 1 comprende anche un locale, identificato nella planimetria catastale come cantina, collocato extra sedime del piano terreno del fabbricato, con accesso autonomo dalla strada comunale pedonale Roccatagliata - Ponte Scabbie (vedasi fotografia n. 19 ). Il piano primo, a cui si accede dal vano scale comune con il subalterno 3, si compone di un primo vano (vedasi fotografia n. 20 ) ed un secondo vano (vedasi fotografia n. 21), oltre una latrina esterna al sedime del fabbricato che si raggiunge salendo una rampa di scale sempre comune col subalterno 3 (vedasi fotografia n. 22). Gli altri vani sono collocati al piano secondo al quale si accede sempre col vano scale comune con il subalterno 3, e si compongono di un primo vano (vedasi fotografia n. 23 ), un secondo vano (vedasi fotografia n. 24 ) ed un terzo vano (vedasi fotografia n. 25 ). I livelli non hanno collegamento interno ma risultano collegati solo dal vano scale comune al subalterno 3. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 139, Sub. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie, edificio snc, piano T-1-2  
Trattasi di un porzione di appartamento ricadente in un fabbricato da terra a cielo edificato su tre livelli, oltre un sottotetto, con annessa piccola corte, come meglio evincibile dalla documentazione fotografica prodotta alla presente relazione come Allegato 14. Il fabbricato (vedasi fotografie n. 1, n. 2 e n. 3) è sito in Comune di Torriglia, Città Metropolitana di Genova, Località Ponte Scabbie contraddistinto dal civico n. 1 (vedasi fotografia n.4) secondo numerazione rilevata sul prospetto



principale frontistante la strada provinciale n. 62. E' edificato in murature portanti in pietra locale su fondazioni continue anch'esse in pietra. I prospetti risultano sommariamente intonacati e privi di tinteggio per i prospetti : sud (vedasi fotografia n. 5 ), est (vedasi fotografia n. 6 ), nord (vedasi ancora fotografia n. 1 ) ed ovest (vedasi ancora fotografia n.3). Il fabbricato si articola su tre livelli : un piano terreno, un piano primo, un piano secondo più un sottotetto.. La copertura del fabbricato è costituita da un tetto a due falde con manto di copertura in tegole di laterizio su struttura in legno ( fotografia n. 7 ). La collocazione del fabbricato è evidenziata nella ortofoto estratta da GOOGLE MAPS (vedasi allegato 2). L'immobile dista circa Km. 6,00 dal centro di Torriglia nel quale trovano collocazione l'ufficio postale, la farmacia, uno sportello bancario , vari negozi di alimentari ed abbigliamento , ristoranti/ pizzerie, mini market, plesso scolastico elementare comunale. Perimetra quasi completamente il fabbricato una corte pertinenziale di ridotte dimensioni che è lambita , sul fronte nord est dalla Strada Provinciale n. 62 di Val Trebbia (vedasi ancora fotografia n. 2) ; la porzione del lato ovest della corte è lambita dalla strada comunale pedonale Roccatagliata - Ponte Scabbie (vedasi fotografia n. 8 ). I tre livelli del fabbricato risultano catastalmente identificati coi subalterni 1 e 3. Comuni ai due subalterni sono: - il vano scale (vedasi fotografie n. 9, n. 10, n. 11 e n. 12 ), - il ballatoio esterno al sedime del fabbricato sul lato est dal quale si accede alle latrine (vedasi fotografia n. 13), anch'esse ricavate extra sedime principale del fabbricato - il volume tecnico del sottotetto ( fotografie n. 14 , n. 15 e n. 16 ). SUBALTERNO 3 Al piano terreno si accede dal vano scale comune con il subalterno 1. A detto livello trova collocazione un unico vano destinato a cucina (vedasi fotografia n. 26 ). Il piano primo , a cui si accede dal vano scale comune con il subalterno 1, si compone di un primo vano (vedasi fotografia n. 27 ), un secondo vano (vedasi fotografia n. 28) ed un terzo vano (vedasi fotografia n. 29). Gli altri vani sono collocati al piano secondo al quale si accede sempre dal vano scale comune con il subalterno 1, e si compongono di un primo vano (vedasi fotografia n. 30 ) e di un secondo vano (vedasi fotografia n. 31) . Della latrina esterna , di cui vi è rappresentazione grafica catastale al piano primo, non vi è più traccia (vedasi fotografia n. 32). I livelli non hanno collegamento interno ma risultano collegati solo dal vano scale comune all'altro subalterno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 139, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 142  
 Sia la particella 142 che la particella 719, contigue tra loro, si trovano in prossimità della casa di civile abitazione collocate ad est della stessa, caratterizzate da leggero declivio secondo la direttrice est - ovest . Di natura boschiva risultano in stato di completo abbandono come evincibile dalla fotografia n. 33 relativamente la particella 142 e fotografia n. 34 relativamente la particella 719. La particella 142 risulta avere una superficie catastale pari a mq. 60 , la particella 179 risulta a vere una superficie catastale pari a mq. 370 .  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 96, Part. 142, Qualità Prato  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato nel CDU prodotto alla presente relazione come Allegato 20
- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 719  
 Sia la particella 142 che la particella 719, contigue tra loro, si trovano in prossimità della casa di civile abitazione collocate ad est della stessa, caratterizzate da leggero declivio secondo la direttrice est - ovest . Di natura boschiva risultano in stato di completo abbandono come evincibile dalla fotografia n. 33 relativamente la particella 142 e n. 34 relativamente la particella 719. La particella 142 risulta avere una superficie catastale pari a mq. 60 , la particella 179 risulta a vere una superficie catastale pari a mq. 370 .  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 96, Part. 719, Qualità Seminativo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato nel CDU prodotto alla presente relazione come Allegato 20





## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1  
Trattasi di due corpi di fabbrica sfalsati tra loro, sia planimetricamente che altimetricamente, (fotografia n. 1 ) con annessa piccola corte, come meglio evincibile dalla documentazione fotografica prodotta alla presente relazione come Allegato 15. La parte principale risulta ristrutturata in epoca recente (fotografia n. 1 e 3 ) , mentre la rimanente parte si trova in precarie condizioni di stabilità (fotografie n. 4, n. 5 e n. 6) . Il fabbricato è collocato nelle adiacenze del fabbricato adibito a civile abitazione (Lotto1) e quindi sito in Comune di Torriglia, Città Metropolitana di Genova , Località Ponte Scabbie s.n.c. ed ha accesso carrabile costituito da un portellone in acciaio frontistante la strada provinciale n. 62. La parte attualmente utilizzabile è stata riedificata con blocchetti di cemento e la copertura , su capriate in ferro, è realizzata con pannelli prefabbricati tipo ISOTEC (fotografia n. 7). I prospetti non sono né intonacati né tinteggiati. La collocazione del fabbricato è evidenziata nella ortofoto estratta da GOOGLE MAPS (vedasi allegato 2). Anche codesto immobile dista circa Km. 6,00 dal centro di Torriglia ove si trovano il municipio , la chiesa , l' ufficio postale, la farmacia, uno sportello bancario , vari negozi di alimentari ed abbigliamento , ristoranti/ pizzerie, mini market, plesso scolastico elementare comunale. Il fabbricato ha due piccole corti pertinenziali una posta sul fronte nord e l'altra sul fronte sud, mentre il lato ovest è lambito da una stradina pedonale che permette l' accesso ai terreni contraddistinti dalle particelle 137 e 423 . La parte di fabbricato ristrutturata risulta , al momento del sopralluogo, occupata da un mezzo , due serbatoi per l'acqua e balle di fieno (fotografie n. 8, n. 9 ,n. 10 , n.11 e n. 12 ). L'atra parte , posta in aderenza a quello sopradescritta, risulta allo stato inaccessibile  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 716, Sub. 3, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 137  
Sia la particella 137 che la particella 423, tra loro contigue, si trovano in prossimità del magazzino e sono collocate a valle dello stesso , sul lato ovest. Risultano sostanzialmente semi pianeggianti e sono lambite, sui lati ovest, da un corso d'acqua costituendo l'argine dello stesso . La particella 137 risulta avere una superficie catastale pari a mq. 300 , la particella 423 risulta avere una superficie catastale pari a mq. 130 . Risultano in stato di completo abbandono come evincibile dalla documentazione fotografica allegata (fotografie n. 13 e n. 14 - Allegato 15 ). Sulla particella 137 insiste una baracca in lamiera realizzata senza titolo edilizio e non accatastata (fotografia n. 14).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 96, Part. 137, Qualità Prato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato nel CDU prodotto alla presente relazione come Allegato 20
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 423  
Sia la particella 137 che la particella 423, tra loro contigue, si trovano in prossimità del magazzino e sono collocate a valle dello stesso , sul lato ovest. Risultano sostanzialmente semi pianeggianti e sono lambite, sui lati ovest, da un corso d'acqua costituendo l'argine dello stesso . La particella 137 risulta avere una superficie catastale pari a mq. 300 , la particella 423 risulta avere una superficie catastale pari a mq. 130 . Risultano in stato di completo abbandono come evincibile dalla documentazione fotografica allegata (fotografie n. 13 e n. 14 - Allegato 15 ).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 96, Part. 423, Qualità Prato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato nel CDU prodotto alla presente relazione come Allegato 20

Prezzo base d'asta: € 28.260,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 497/2022 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.978,23**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 139, Sub. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	144,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come meglio evincibile dalla documentazione fotografica l'immobile, sia internamente che esternamente, versa in pessime condizioni di uso e manutenzione, compresi gli impianti.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi della porzione di un intero appartamento (composto dal subalterno 1 e dal subalterno 3) ricadente in un fabbricato da terra a cielo edificato su tre livelli , oltre un sottotetto, con annessa piccola corte, come meglio evincibile dalla documentazione fotografica prodotta alla presente relazione come Allegato 14. Il fabbricato (vedasi fotografie n. 1, n. 2 e n. 3 ) è sito in Comune di Torriglia, Città Metropolitana di Genova, Località Ponte Scabbie contraddistinto dal civico n. 1 (vedasi fotografia n.4 ) secondo numerazione rilevata sul prospetto principale frontistante la strada provinciale n. 62. E' edificato in murature portanti in pietra locale su fondazioni continue anch'esse in pietra. I prospetti risultano sommariamente intonacati e privi di tinteggio per i prospetti : sud (vedasi fotografia n. 5 ) , est (vedasi fotografia n. 6 ) , nord (vedasi ancora fotografia n. 1 ) ed ovest (vedasi ancora fotografia n.3). Il fabbricato si articola su tre livelli : un piano terreno, un piano primo, un piano secondo più un sottotetto.. La copertura del fabbricato è costituita da un tetto a due falde con manto di copertura in tegole di laterizio su struttura in legno ( fotografia n. 7 ). La collocazione del fabbricato è evidenziata nella ortofoto estratta da GOOGLE MAPS (vedasi allegato 2). Il fabbricato dista circa Km. 6,00 dal centro di Torriglia nel quale trovano collocazione l' ufficio postale, la farmacia, uno sportello bancario , vari negozi di alimentari ed abbigliamento , ristoranti/ pizzerie, mini market, plesso scolastico elementare comunale. Perimetra quasi completamente il fabbricato una corte pertinenziale di ridotte dimensioni che è lambita , sul fronte nord est dalla Strada Provinciale n. 62 di Val Trebbia (vedasi ancora fotografia n. 2) ; la porzione del lato ovest della corte è lambita dalla strada comunale pedonale Roccatagliata - Ponte Scabbie (vedasi fotografia n. 8 ). I tre livelli del fabbricato risultano catastalmente identificati coi subalterni 1 e 3. Comuni ai due subalterni sono: - il vano scale (vedasi fotografie n. 9, n. 10, n. 11 e n. 12 ) , - il ballatoio esterno al sedime del fabbricato sul lato est dal quale si accede alle latrine (vedasi fotografia n. 13), anch'esse ricavate extra sedime principale del fabbricato - il volume tecnico del sottotetto ( fotografie n. 14 , n. 15 e n. 16 ). Catastalmente il fabbricato risulta suddiviso in due distinti subalterni con accesso comune prospiciente la corte frontistante la strada provinciale n.62 di Val Trebbia (vedasi fotografia n. 17 ) . SUBALTERNO 1 Al piano terreno trova collocazione un unico vano destinato a locale accessorio (vedasi fotografia n. 18 ). Il subalterno 1 comprende anche un locale , identificato nella planimetria catastale come cantina , collocato extra sedime del piano terreno del fabbricato , con accesso autonomo dalla strada comunale pedonale Roccatagliata - Ponte Scabbie (vedasi fotografia n. 19 ) . Il piano primo , a cui si accede dal vano scale comune con il subalterno 3, si compone di un primo vano (vedasi fotografia n. 20 ) ed un secondo vano (vedasi fotografia n. 21), oltre una latrina esterna al sedime del fabbricato che si raggiunge salendo una rampa di scale sempre comune col subalterno 3 (vedasi fotografia n. 22). Gli altri vani sono collocati al piano secondo al quale si accede sempre col vano scale comune con il subalterno 3, e si compongono di un primo vano (vedasi fotografia n. 23 ) , un secondo vano (vedasi fotografia n. 24 ) ed un terzo vano (vedasi fotografia n. 25 ). I livelli non hanno collegamento interno ma risultano collegati solo dal vano scale comune al subalterno 3.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie , edificio snc, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1



<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 139, Sub. 3, Categoria A4	<b>Superficie</b>	129,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come meglio evincibile dalla documentazione fotografica l'immobile, sia internamente che esternamente, versa in pessime condizioni di uso e manutenzione, compresi gli impianti.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di un porzione di appartamento ricadente in un fabbricato da terra a cielo edificato su tre livelli , oltre un sottotetto, con annessa piccola corte, come meglio evincibile dalla documentazione fotografica prodotta alla presente relazione come Allegato 14. Il fabbricato (vedasi fotografie n. 1, n. 2 e n. 3 ) è sito in Comune di Torriglia, Città Metropolitana di Genova, Località Ponte Scabbie contraddistinto dal civico n. 1 (vedasi fotografia n.4 ) secondo numerazione rilevata sul prospetto principale frontistante la strada provinciale n. 62. E' edificato in murature portanti in pietra locale su fondazioni continue anch'esse in pietra. I prospetti risultano sommariamente intonacati e privi di tinteggio per i prospetti : sud (vedasi fotografia n. 5 ) , est (vedasi fotografia n. 6 ) , nord (vedasi ancora fotografia n. 1 ) ed ovest (vedasi ancora fotografia n.3). Il fabbricato si articola su tre livelli : un piano terreno, un piano primo, un piano secondo più un sottotetto.. La copertura del fabbricato è costituita da un tetto a due falde con manto di copertura in tegole di laterizio su struttura in legno ( fotografia n. 7 ). La collocazione del fabbricato è evidenziata nella ortofoto estratta da GOOGLE MAPS (vedasi allegato 2). L'immobile dista circa Km. 6,00 dal centro di Torriglia nel quale trovano collocazione l' ufficio postale, la farmacia, uno sportello bancario , vari negozi di alimentari ed abbigliamento , ristoranti/ pizzerie, mini market, plesso scolastico elementare comunale. Perimetra quasi completamente il fabbricato una corte pertinenziale di ridotte dimensioni che è lambita , sul fronte nord est dalla Strada Provinciale n. 62 di Val Trebbia (vedasi ancora fotografia n. 2) ; la porzione del lato ovest della corte è lambita dalla strada comunale pedonale Roccatagliata - Ponte Scabbie (vedasi fotografia n. 8 ). I tre livelli del fabbricato risultano catastalmente identificati coi subalterni 1 e 3. Comuni ai due subalterni sono: - il vano scale (vedasi fotografie n. 9, n. 10, n. 11 e n. 12 ), - il ballatoio esterno al sedime del fabbricato sul lato est dal quale si accede alle latrine (vedasi fotografia n. 13), anch'esse ricavate extra sedime principale del fabbricato - il volume tecnico del sottotetto ( fotografie n. 14 , n. 15 e n. 16 ). SUBALTERNO 3 Al piano terreno si accede dal vano scale comune con il subalterno 1. A detto livello trova collocazione un unico vano destinato a cucina (vedasi fotografia n. 26 ). Il piano primo , a cui si accede dal vano scale comune con il subalterno 1, si compone di un primo vano (vedasi fotografia n. 27 ) , un secondo vano (vedasi fotografia n. 28) ed un terzo vano (vedasi fotografia n. 29). Gli altri vani sono collocati al piano secondo al quale si accede sempre dal vano scale comune con il subalterno 1, e si compongono di un primo vano (vedasi fotografia n. 30) e di un secondo vano (vedasi fotografia n. 31) . Della latrina esterna, di cui vi è rappresentazione grafica catastale al piano primo, non vi è più traccia (vedasi fotografia n. 32). I livelli non hanno collegamento interno ma risultano collegati solo dal vano scale comune all'altro subalterno.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 6 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 142		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 96, Part. 142, Qualità Prato	<b>Superficie</b>	600,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In stato di abbandono		
<b>Descrizione:</b>	Sia la particella 142 che la particella 719, contigue tra loro, si trovano in prossimità della casa di civile abitazione collocate ad est della stessa, caratterizzate da leggero declivio secondo la direttrice est - ovest . Di natura boschiva risultano in stato di completo abbandono come evincibile dalla fotografia n. 33 relativamente la particella 142 e fotografia n. 34 relativamente la particella 719. La particella 142 risulta avere una superficie catastale pari a mq. 60 , la particella 179 risulta a vere una superficie catastale pari a mq. 370 .		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 7 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 719		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 96, Part. 719, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	378,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In stato di abbandono		
<b>Descrizione:</b>	Sia la particella 142 che la particella 719, contigue tra loro, si trovano in prossimità della casa di civile abitazione collocate ad est della stessa, caratterizzate da leggero declivio secondo la direttrice est - ovest. Di natura boschiva risultano in stato di completo abbandono come evincibile dalla fotografia n. 33 relativamente la particella 142 e n. 34 relativamente la particella 719. La particella 142 risulta avere una superficie catastale pari a mq. 60, la particella 179 risulta a vere una superficie catastale pari a mq. 370.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.260,00

<b>Bene N° 3 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie, edificio snc, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 716, Sub. 3, Categoria C2	<b>Superficie</b>	136,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il corpo maggiore è stato oggetto di ristrutturazione il corpo minore risulta diruto ed inaccessibile per motivi di sicurezza		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di due corpi di fabbrica sfalsati tra loro, sia planimetricamente che altimetricamente, (fotografia n. 1) con annessa piccola corte, come meglio evincibile dalla documentazione fotografica prodotta alla presente relazione come Allegato 15. La parte principale risulta ristrutturata in epoca recente (fotografia n. 1 e 3), mentre la rimanente parte si trova in precarie condizioni di stabilità (fotografie n. 4, n. 5 e n. 6). Il fabbricato è collocato nelle adiacenze del fabbricato adibito a civile abitazione (Lotto1) e quindi sito in Comune di Torriglia, Città Metropolitana di Genova, Località Ponte Scabbie s.n.c. ed ha accesso carrabile costituito da un portellone in acciaio frontistante la strada provinciale n. 62. La parte attualmente utilizzabile è stata riedificata con blocchetti di cemento e la copertura, su capriate in ferro, è realizzata con pannelli prefabbricati tipo ISOTEC (fotografia n. 7). I prospetti non sono né intonacati né tinteggiati. La collocazione del fabbricato è evidenziata nella ortofoto estratta da GOOGLE MAPS (vedasi allegato 2). Anche codesto immobile dista circa Km. 6,00 dal centro di Torriglia ove si trovano il municipio, la chiesa, l'ufficio postale, la farmacia, uno sportello bancario, vari negozi di alimentari ed abbigliamento, ristoranti/ pizzerie, mini market, plesso scolastico elementare comunale. Il fabbricato ha due piccole corti pertinenziali una posta sul fronte nord e l'altra sul fronte sud, mentre il lato ovest è lambito da una stradina pedonale che permette l'accede ai terreni contraddistinti dalle particelle 137 e 423. La parte di fabbricato ristrutturata risulta, al momento del sopralluogo, occupata da un mezzo, due serbatoi per l'acqua e balle di fieno (fotografie n. 8, n. 9, n. 10, n.11 e n. 12). L'altra parte, posta in aderenza a quello sopradescritta, risulta allo stato inaccessibile.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 4 - Terreno</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 137

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 96, Part. 137, Qualità Prato	<b>Superficie</b>	300,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In stato di abbandono		
<b>Descrizione:</b>	Sia la particella 137 che la particella 423, tra loro contigue, si trovano in prossimità del magazzino e sono collocate a valle dello stesso, sul lato ovest. Risultano sostanzialmente semi pianeggianti e sono lambite, sui lati ovest, da un corso d'acqua costituendo l'argine dello stesso. La particella 137 risulta avere una superficie catastale pari a mq. 300, la particella 423 risulta avere una superficie catastale pari a mq. 130. Risultano in stato di completo abbandono come evincibile dalla documentazione fotografica allegata (fotografie n. 13 e n. 14 - Allegato 15). Sulla particella 137 insiste una baracca in lamiera realizzata senza titolo edilizio e non accatastata (fotografia n. 14).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Bene N° 5 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Torriglia (GE) - Località Ponte Scabbie - particella 423		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 96, Part. 423, Qualità Prato	<b>Superficie</b>	130,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In stato di abbandono		
<b>Descrizione:</b>	Sia la particella 137 che la particella 423, tra loro contigue, si trovano in prossimità del magazzino e sono collocate a valle dello stesso, sul lato ovest. Risultano sostanzialmente semi pianeggianti e sono lambite, sui lati ovest, da un corso d'acqua costituendo l'argine dello stesso. La particella 137 risulta avere una superficie catastale pari a mq. 300, la particella 423 risulta avere una superficie catastale pari a mq. 130. Risultano in stato di completo abbandono come evincibile dalla documentazione fotografica allegata (fotografie n. 13 e n. 14 - Allegato 15).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notariale Pubblico  
Iscritto a Genova il 12/08/2008  
Reg. gen. 31712 - Reg. part. 6238  
Quota: 1/1  
Importo: € 246.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 164.400,00  
Rogante: Notaio Orso Luigi  
Data: 06/08/2008  
N° repertorio: 36084  
N° raccolta: 8148  
Note: L'ipoteca colpisce tutti i beni della presente procedura

### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobile**  
Trascritto a Genova il 01/12/2022  
Reg. gen. 43089 - Reg. part. 32232  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Il pignoramento colpisce tutti i beni della presente procedura

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1-2

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notariale Pubblico  
Iscritto a Genova il 12/08/2008  
Reg. gen. 31712 - Reg. part. 6238  
Quota: 1/1  
Importo: € 246.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 164.400,00  
Rogante: Notaio Orso Luigi  
Data: 06/08/2008  
N° repertorio: 36084

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





N° raccolta: 8148

Note: L'ipoteca colpisce tutti i beni della presente procedura

### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobile**

Trascritto a Genova il 01/12/2022

Reg. gen. 43089 - Reg. part. 32232

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: il pignoramento colpisce tutti i beni della presente procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 3** - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE , EDIFICIO SNC, PIANO T-1

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notariale Pubblico

Iscritto a Genova il 12/08/2008

Reg. gen. 31712 - Reg. part. 6238

Quota: 1/1

Importo: € 246.600,00

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

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

Capitale: € 164.400,00

Rogante: Notaio Orso Luigi

Data: 06/08/2008

N° repertorio: 36084

N° raccolta: 8148

Note: L'ipoteca colpisce tutti i beni della presente procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 4** - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 137

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notariale Pubblico

Iscritto a Genova il 12/08/2008

Reg. gen. 31712 - Reg. part. 6238

Quota: 1/1

Importo: € 246.600,00

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

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

Capitale: € 164.400,00

Rogante: Notaio Orso Luigi

Data: 06/08/2008

N° repertorio: 36084

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



N° raccolta: 8148

Note: L'ipoteca colpisce tutti i beni della presente procedura

#### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobile**

Trascritto a Genova il 01/12/2022

Reg. gen. 43089 - Reg. part. 32232

Quota: 1/1

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

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

Note: il pignoramento colpisce tutti i beni della presente procedura



**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 423**

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notariale Pubblico

Iscritto a Genova il 12/08/2008

Reg. gen. 31712 - Reg. part. 6238

Quota: 1/1

Importo: € 246.600,00

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

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

Capitale: € 164.400,00

Rogante: Notaio Orso Luigi

Data: 06/08/2008

N° repertorio: 36084

N° raccolta: 8148

Note: L'ipoteca colpisce tutti i beni della presente procedura



#### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobile**

Trascritto a Genova il 01/12/2022

Reg. gen. 43089 - Reg. part. 32232

Quota: 1/1

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

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

Note: il pignoramento colpisce tutti i beni della presente procedura



**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 142**

#### Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notariale Pubblico  
Iscritto a Genova il 12/08/2008  
Reg. gen. 31712 - Reg. part. 6238  
Quota: 1/1  
Importo: € 246.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 164.400,00  
Rogante: Notaio Orso Luigi  
Data: 06/08/2008  
N° repertorio: 36084  
N° raccolta: 8148  
Note: L'ipoteca colpisce tutti i beni della presente procedura



**Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento Immobile**  
Trascritto a Genova il 01/12/2022  
Reg. gen. 43089 - Reg. part. 32232  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: l pignoramento colpisce tutti i beni della presente procedura

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITÀ PONTE SCABBIE - PARTICELLA 719**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notariale Pubblico  
Iscritto a Genova il 12/08/2008  
Reg. gen. 31712 - Reg. part. 6238  
Quota: 1/1  
Importo: € 246.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 164.400,00  
Rogante: Notaio Orso Luigi  
Data: 06/08/2008  
N° repertorio: 36084  
N° raccolta: 8148  
Note: L'ipoteca colpisce tutti i beni della presente procedura



**Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento Immobile**  
Trascritto a Genova il 01/12/2022  
Reg. gen. 43089 - Reg. part. 32232  
Quota: 1/1



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

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

Note: il pignoramento colpisce tutti i beni della presente procedura

