

PERIZIA RE 251_2025

LOTTO 1 – LOTTO 2

ALLEGATO 1

PERIZIA PRIVACY



TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellino Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 251/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Lotto 1.....	8
Descrizione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 2, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 3, piano T-2.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 2, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 3, piano T-2.....	11
Titolarità	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 2, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 3, piano T-2.....	11
Confini	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 2, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 3, piano T-2.....	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 2, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 3, piano T-2.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 2, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 3, piano T-2.....	14
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 2, piano T-1.....	15



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 3, piano T-2.....	15
Precisazioni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 2, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 3, piano T-2.....	16
Patti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 2, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 3, piano T-2.....	16
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 2, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 3, piano T-2.....	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 2, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 3, piano T-2.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 2, piano T-1.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 3, piano T-2.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 2, piano T-1.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 3, piano T-2.....	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 2, piano T-1.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 3, piano T-2.....	17
Provenienze Ventennali.....	18



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 2, piano T-1.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 3, piano T-2.....	19
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 2, piano T-1.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 3, piano T-2.....	22
Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 2, piano T-1.....	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 3, piano T-2.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 2, piano T-1.....	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 3, piano T-2.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 2, piano T-1.....	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 3, piano T-2.....	25
Lotto 2	26
Descrizione	27
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, edificio 1, piano T.....	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - LOCALITA' ALPICELLA	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, edificio 1, piano T.....	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - LOCALITA' ALPICELLA	28
Titolarità	28
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, edificio 1, piano T.....	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - LOCALITA' ALPICELLA	28
Confini	29
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, edificio 1, piano T.....	29



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - LOCALITA' ALPICELLA	29
Consistenza	29
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, edificio 1, piano T	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - LOCALITA' ALPICELLA	29
Cronistoria Dati Catastali	30
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, edificio 1, piano T	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - LOCALITA' ALPICELLA	30
Dati Catastali	31
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, edificio 1, piano T	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - LOCALITA' ALPICELLA	31
Precisazioni	32
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, edificio 1, piano T	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - LOCALITA' ALPICELLA	32
Patti	32
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, edificio 1, piano T	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - LOCALITA' ALPICELLA	32
Stato conservativo	32
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, edificio 1, piano T	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - LOCALITA' ALPICELLA	32
Parti Comuni	32
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, edificio 1, piano T	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - LOCALITA' ALPICELLA	33
Servitù, censo, livello, usi civici	33
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, edificio 1, piano T	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - LOCALITA' ALPICELLA	33
Caratteristiche costruttive prevalenti	33
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, edificio 1, piano T	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - LOCALITA' ALPICELLA	33
Stato di occupazione	33
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, edificio 1, piano T	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - LOCALITA' ALPICELLA	33
Provenienze Ventennali	34



Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, edificio 1, piano T	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - LOCALITA' ALPICELLA	35
Formalità pregiudizievoli	37
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, edificio 1, piano T	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - LOCALITA' ALPICELLA	38
Normativa urbanistica	40
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, edificio 1, piano T	40
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - LOCALITA' ALPICELLA	40
Regolarità edilizia	40
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, edificio 1, piano T	40
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - LOCALITA' ALPICELLA	41
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, edificio 1, piano T	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - LOCALITA' ALPICELLA	41
Stima / Formazione lotti.....	43
Lotto 1	43
Lotto 2	45
Riserve e particolarità da segnalare	47
Riepilogo bando d'asta.....	50
Lotto 1	50
Lotto 2	51
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 251/2025 del R.G.E.	53
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 96.543,90	53
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 5.059,78	54
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	56
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 2, piano T-1.....	56
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 3, piano T-2.....	56
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, edificio 1, piano T	57
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - LOCALITA' ALPICELLA	58



INCARICO

In data 05/09/2025, il sottoscritto Arch. Bellino Raffaella, con studio in Piazza Colombo 2A/A - 16121 - Genova (GE), email raffaellabellino@libero.it, PEC raffaella.bellino@archiworldpec.it, Tel. 010 2467712, Fax 010 2467712, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/09/2025 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) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 2, piano T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 3, piano T-2
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, edificio 1, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - LOCALITA' ALPICELLA



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 2, piano T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 3, piano T-2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 2, PIANO T-1

L'immobile oggetto di pignoramento risulta collocato nella frazione del comune di Torriglia denominata Alpicella. Detta frazione risulta raggiungibile in automobile dal comune di Genova per il tramite della Val Bisagno ovvero Strada Statale 45 fino a Torriglia e quindi con diramazione su Strada provinciale 15 fino all'agglomerato urbano di Alpicella. Da tale strada l'immobile è raggiungibile solo pedonalmente mediante sentiero comune con altre abitazioni.

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un edificio con attorno un cortile, il cortile contraddistinto dal sub 1 non risulta essere oggetto di pignoramento. Nonostante nell'atto di pignoramento non sia inserito il subalterno 1 graffato (Ente Comune equivalente ad Ente Urbano) la giurisprudenza e la prassi ritengono che, se funzionalmente unito al bene pignorato, debba comunque essere incluso nella stima per la vendita giudiziaria, al fine di garantire l'integrità del bene. Nello specifico tale cortile/giardino è il terreno su cui venne edificato l'edificio perdendo i suoi scopi agricoli e venendo graffato al fabbricato.

L'edificio è stato suddiviso in n. 2 unità immobiliari che risultano contraddistinte da sub 2 e sub 3. Entrambe le unità immobiliari possiedono accesso separato. Il subalterno 2 è costituito da piano primo rialzato (unità immobiliare abitativa con wc esterno) e da cantina sottostante la corte annessa di accesso all'unità immobiliare. Il subalterno 3 è costituito da appartamento sito al piano secondo, con accesso indipendente da cortile comune e cantina sita al piano terra e sottostante l'abitazione di cui al sub 2. La copertura del fabbricato è in comune ai due subalterni ma ha botola di accesso al sottotetto dal sub. 3. L'edificio è realizzato in muratura portante, con facciate parzialmente intonacate, copertura con travi in legno e tegole, il terreno circostante segue il pendio della collina. Non è presente allaccio alla corrente elettrica, non è presente impianto di riscaldamento. Le persiane sono in parte in alluminio e in parte in legno, le porte interne sono in legno così come le finestre. Entrambi gli immobili sono contraddistinti dal civico Alpicella 23. Il subalterno 2 risulta costituito da n. 1 appartamento con wc esterno attualmente dotato solo di wc. L'appartamento risulta composto da ingresso (che in precedenza era separato da stanza) e locale cucina/soggiorno; le pareti sono intonacate ed imbiancate, lo stesso dicasi per i soffitti, i pavimenti sono in cemento, essendo stata demolita la pavimentazione originaria. Sono presenti detriti, arredi vari, in cucina sono stati demoliti anche i rivestimenti presenti sul lavabo. La situazione dell'appartamento non ne consente un'abitabilità immediata. Il locale adibito a cantina ha la porta sbarrata da grata, all'interno le pareti sono intonacate e il pavimento è in cemento.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 3, PIANO T-2

L'immobile oggetto di pignoramento risulta collocato nella frazione del comune di Torriglia denominata Alpicella. Detta frazione risulta raggiungibile in automobile dal comune di Genova per il tramite della Val Bisagno ovvero Strada Statale 45 fino a Torriglia e quindi con diramazione su Strada provinciale 15 fino all'agglomerato urbano di Alpicella. Da tale strada l'immobile è raggiungibile solo pedonalmente mediante sentiero comune con altre abitazioni.

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un edificio con attorno un cortile, il cortile contraddistinto dal sub 1 non risulta essere oggetto di pignoramento. Nonostante nell'atto di pignoramento non sia inserito il subalterno 1 graffato (Ente Comune equivalente ad Ente Urbano) la giurisprudenza e la prassi ritengono che, se funzionalmente unito al bene pignorato, debba comunque essere incluso nella stima per la vendita giudiziaria, al fine di garantire l'integrità del bene. Nello specifico tale cortile/giardino è il terreno su cui venne edificato l'edificio perdendo i suoi scopi agricoli e venendo graffato al fabbricato.

L'edificio è stato suddiviso in n. 2 unità immobiliari che risultano contraddistinte da sub 2 e sub 3. Entrambe le unità immobiliari possiedono accesso separato. Il subalterno 2 è costituito da piano primo rialzato (unità immobiliare abitativa con wc esterno) e da cantina sottostante la corte annessa di accesso all'unità immobiliare. Il subalterno 3 è costituito da appartamento sito al piano secondo, con accesso indipendente da cortile comune e cantina sita al piano terra e sottostante l'abitazione di cui al sub 2. La copertura del fabbricato è in comune ai due subalterni ma ha botola di accesso al sottotetto dal sub. 3. L'edificio è realizzato in muratura portante, con facciate parzialmente intonacate, copertura con travi in legno e tegole, il terreno circostante segue il pendio della collina. Non è presente allaccio alla corrente elettrica, non è presente impianto di riscaldamento. Le persiane sono in parte in alluminio e in parte in legno, le porte interne sono in legno così come le finestre. Entrambi gli immobili sono contraddistinti dal civico Alpicella 23. Il subalterno 3 risulta costituito da n. 1 appartamento composto da ingresso, camera, cucina e bagno dotato di antibagno. Le pareti sono intonacate ed imbiancate, lo stesso dicasi per i soffitti, i pavimenti sono in piastrelle di graniglia, il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca a seduta con rivestimento di piastrelle fino a 2 metri. Sono presenti ovunque arredi vari, in cucina è presente lavandino. In ingresso è presente vecchia stufa in ghisa. La situazione dell'appartamento non ne consente un'abitabilità immediata. La cantina attualmente non presenta pavimentazione ma in alcune parti sono presenti lastre di pietra, in tale locale risulta una catena tagliata.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 2, PIANO T-1

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



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 3, PIANO T-2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 2, 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 3, PIANO T-2

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 2, PIANO T-1

Il bene risulta costituito da appartamento al piano primo e cantina sottostante la corte annessa al piano terra. L'appartamento confina a nord, sud, est, ovest con muri perimetrali e cortile comune al sub. 3. Il bene confina sopra con sub 3 appartamento e sotto con subalterno 3 cantina.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 3, PIANO T-2

Il bene risulta costituito da appartamento al piano secondo e cantina sottostante la corte annessa al piano terra. L'appartamento confina a nord, sud, est, ovest con muri perimetrali e cortile comune al sub. 2. Il bene confina sopra con copertura e sotto con subalterno 2 appartamento.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 2, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,30 mq	57,84 mq	1	57,84 mq	2,47 m	PRIMO
Cortile	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	PRIMO
Cantina	6,73 mq	11,46 mq	0,20	2,29 mq	1,80 m	TERRA
Cortile	207,50 mq	207,50 mq	0,18	74,70 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				137,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il cortile presente a piano terra risulta bene comune con il subalterno 3 pertanto viene computata la superficie di 415 mq nella sua metà.

Tale superficie viene computata nonostante nell'atto di pignoramento non sia inserito il subalterno graffato (Ente Comune equivalente ad Ente Urbano), poiché la giurisprudenza e la prassi ritengono che, se funzionalmente unito al bene pignorato, debba comunque essere incluso nella stima per la vendita giudiziaria, al fine di garantire l'integrità del bene. Nello specifico tale cortile/giardino è il terreno su cui venne edificato l'edificio perdendo i suoi scopi agricoli e venendo graffato al fabbricato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 3, PIANO T-2



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,40 mq	54,60 mq	1	54,60 mq	2,55 m	SECONDO
Cantina	37,00 mq	52,00 mq	0,20	10,40 mq	2,07 m	TERRA
Cortile	207,50 mq	207,50 mq	0,18	74,70 mq	0,00 m	TERRA
Balcone scoperto	6,60 mq	6,60 mq	0,25	1,65 mq	0,00 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				141,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il cortile presente a piano terra risulta bene comune con il subalterno 2 pertanto viene computata la superficie di 415 mq nella sua metà.

Tae superficie viene computata nonostante nell'atto di pignoramento non sia inserito il subalterno graffato (Ente Comune equivalente ad Ente Urbano), poiché la giurisprudenza e la prassi ritengono che, se funzionalmente unito al bene pignorato, debba comunque essere incluso nella stima per la vendita giudiziaria, al fine di garantire l'integrità del bene. Nello specifico tale cortile/giardino è il terreno su cui venne edificato l'edificio perdendo i suoi scopi agricoli e venendo graffato al fabbricato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 2, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/2007 al 22/08/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 508, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 VANI Superficie catastale 64 mq Rendita € 121,47 Piano TERRA -PRIMO Graffato FOGLIO 36 PART 508
Dal 18/12/2008 al 13/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 508, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 64 mq Rendita € 121,47 Piano TERRA, PRIMO Graffato FG 36 PART 508
Dal 20/02/2009 al 18/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 508, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4



		Superficie catastale 64 mq Rendita € 121,47 Piano TERRA, PRIMO Graffato FG 36 PART 508
Dal 28/11/2025 al 20/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 508, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 64 mq Rendita € 121,47 Piano TERRA, PRIMO Graffato FG 36 PART 508

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 3, PIANO T-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/2007 al 22/08/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 508, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 VANI Superficie catastale 71 mq Rendita € 121,47 Piano TERRA -SECONDO Graffato FOGLIO 36 PART 508
Dal 18/12/2008 al 13/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 508, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 71 mq Rendita € 121,47 Piano TERRA, SECONDO Graffato FG 36 PART 508
Dal 20/02/2009 al 18/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 508, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 71 mq Rendita € 121,47 Piano TERRA, SECONDO Graffato FG 36 PART 508
Dal 28/11/2025 al 20/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 508, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 71 mq Rendita € 121,47 Piano TERRA, SECONDO Graffato FG 36 PART 508

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 2, 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
	36	508	2		A4	2	4	64 mq	121,47 €	terra, primo	FG 36 PART 508

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva che è stata demolita parete divisoria tra ingresso e camera come da planimetria allegata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 3, PIANO T-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	508	3		A4	2	4	71 mq	121,47 €	terra, secondo	FG 36 PART 508

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 2, PIANO T-1



Nulla da precisare.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 3, PIANO T-2

Nulla da precisare.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 2, PIANO T-1

Nulla da precisare.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 3, PIANO T-2

Nulla da precisare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 2, PIANO T-1

Lo stato conservativo dell'immobile è in pessime condizioni, erano in corso lavori di ristrutturazione tali per cui l'immobile non è ad oggi abitabile.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 3, PIANO T-2

Lo stato conservativo dell'immobile è in pessime condizioni, erano in corso lavori di ristrutturazione tali per cui l'immobile non è ad oggi abitabile.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 2, PIANO T-1

Le parti comuni sono la struttura del fabbricato, la copertura e il cortile/giardino circostante l'edificio che risulta, come unità catastale, graffata al fabbricato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 3, PIANO T-2



Le parti comuni sono la struttura del fabbricato, la copertura e il cortile/giardino circostante l'edificio che risulta, come unità catastale, graffata al fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 2, PIANO T-1

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 3, PIANO T-2

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 2, PIANO T-1

Il fabbricato entro cui è collocato l'immobile oggetto di procedura è realizzato in muratura portante in pietrame e mattoni, la copertura è in legno.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 3, PIANO T-2

Il fabbricato entro cui è collocato l'immobile oggetto di procedura è realizzato in muratura portante in pietrame e mattoni, la copertura è in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 2, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 3, PIANO T-2

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 2, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/2007 al 22/08/1980	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BENETTI	31/07/1980	17482	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE GENOVA	22/08/1980	21137	16041
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2008 al 13/03/2007	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIVRI	13/03/2007	6438	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2009 al 18/12/2008	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIVRI	13/03/2007	6438	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE GENOVA	15/12/2008		
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2025 al 20/02/2009	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GUGLIELMONI ANDREA	20/02/2009	10570	2671
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE GENOVA	27/02/2009	6985	5076
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 3, PIANO T-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/2007 al 22/08/1980	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BENETTI	31/07/1980	17482	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE GENOVA	22/08/1980	21137	16041
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 18/12/2008 al	**** Omissis ****	dichiarazione di successione	



13/03/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIVRI	13/03/2007	6438	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2009 al 18/12/2008	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIVRI	13/03/2007	6438	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE GENOVA	15/12/2008		
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/11/2025 al 20/02/2009	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GUGLIELMONI ANDREA	20/02/2009	10570	2671
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE GENOVA	27/02/2009	6985	5076
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 2, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 09/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Genova il 30/05/2011

Reg. gen. 18402 - Reg. part. 12671

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il sequestro conservativo in oggetto verte su di un importo fino alla concorrenza di € 80.000 e verte su n. 6 beni, di cui n. 4 oggetto della presente procedura (ovvero verte sugli immobili contraddistinti da FG 36 PART 508 SUB 2; FG 36 PART. 508 SUB 3; FG 36 PART 507 CATEGORIA C/2; FG 36 PART. 505 TERRENO); ovvero il sequestro verte sui beni della procedura contraddistinti dai numeri 2,3,4 e 6. Con successiva annotazione viene escluso l'immobile n. 1 dal sequestro. L'immobile n. 5 (FG36 PART 508 SUB 1 ente comune piano terra -ovvero cortile contornante immobili n. 2 e n. 3 (ovvero sub 2 e sub 3)- risulta bene comune tra subalterno 3 e subalterno 2.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 24/07/2025

Reg. gen. 26227 - Reg. part. 20748

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: I beni pignorati corrispondono a FG 36 PART 508 SUB 2 (CATEGORIA A/4 - PIANO TERRA E PRIMO); FG 36 PART 508 SUB 3 (CATEGORIA A/4 - PIANO TERRA E SECONDO); FG 36 PART 507 (CATEGORIA C/2); FG 36 PART 505 (TERRENO). Il pignoramento è eseguito per la somma di €86.088,64. Nonostante nell'atto di pignoramento non sia inserito il subalterno 1 graffato (Ente Comune equivalente ad Ente Urbano) la giurisprudenza e la prassi ritengono che, se funzionalmente unito al bene pignorato, debba comunque essere incluso nella stima per la vendita giudiziaria, al fine di garantire l'integrità del bene. Nello specifico tale cortile/giardino è il terreno su cui venne edificato l'edificio perdendo i suoi scopi agricoli e venendo graffato al fabbricato.

Annotazioni a trascrizioni

- **restrizione di beni**

Trascritto a Genova il 11/01/2017

Reg. gen. 836 - Reg. part. 72

Quota: 1/2

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



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Viene escluso l'immobile n. 1 dall'ordinanza di sequestro, l'immobile n. 1 non è oggetto di pignoramento di cui alla presente procedura.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Si precisa che in data 20/08/2025 è intervenuta l'Agenzia delle Entrate - Riscossione contro **** Omissis **** per un importo di € 285.609,75 di cui €14.202,03 assistiti da privilegio ipotecario, oltre gli interessi di mora maturandi, i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportati.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 3, PIANO T-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 09/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Genova il 30/05/2011

Reg. gen. 18402 - Reg. part. 12671

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il sequestro conservativo in oggetto verte su di un importo fino alla concorrenza di € 80.000 e verte su n. 6 beni, di cui n. 4 oggetto della presente procedura (ovvero verte sugli immobili contraddistinti da FG 36 PART 508 SUB 2; FG 36 PART. 508 SUB 3; FG 36 PART 507 CATEGORIA C/2; FG 36 PART. 505 TERRENO); ovvero il sequestro verte sui beni della procedura contraddistinti dai numeri 2,3,4 e 6. Con successiva annotazione viene escluso l'immobile n. 1 dal sequestro. L'immobile n. 5 (FG36 PART 508 SUB 1 ente comune piano terra -ovvero cortile contornante immobili n. 2 e n. 3 (ovvero sub 2 e sub 3)- risulta bene comune tra subalterno 3 e subalterno 2.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 24/07/2025

Reg. gen. 26227 - Reg. part. 20748

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



Note: I beni pignorati corrispondono a FG 36 PART 508 SUB 2 (CATEGORIA A/4 - PIANO TERRA E PRIMO); FG 36 PART 508 SUB 3 (CATEGORIA A/4 - PIANO TERRA E SECONDO); FG 36 PART 507 (CATEGORIA C/2); FG 36 PART 505 (TERRENO). Il pignoramento è eseguito per la somma di €86.088,64. Nonostante nell'atto di pignoramento non sia inserito il subalterno 1 graffato (Ente Comune equivalente ad Ente Urbano) la giurisprudenza e la prassi ritengono che, se funzionalmente unito al bene pignorato, debba comunque essere incluso nella stima per la vendita giudiziaria, al fine di garantire l'integrità del bene. Nello specifico tale cortile/giardino è il terreno su cui venne edificato l'edificio perdendo i suoi scopi agricoli e venendo graffato al fabbricato.

Annotazioni a trascrizioni

- **restrizione di beni**

Trascritto a Genova il 11/01/2017

Reg. gen. 836 - Reg. part. 72

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Viene escluso l'immobile n. 1 dall'ordinanza di sequestro, l'immobile n. 1 non è oggetto di pignoramento di cui alla presente procedura.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Si precisa che in data 20/08/2025 è intervenuta l'Agenzia delle Entrate - Riscossione contro **** Omissis **** per un importo di € 285.609,75 di cui €14.202,03 assistiti da privilegio ipotecario, oltre gli interessi di mora maturandi, i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportati.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 2, PIANO T-1

Ai sensi e per gli effetti del Piano Regolatore del comune di Torriglia vigente l'immobile oggetto di procedura è inserito in Zona BS ovvero zone sature di impianto antico. In tali zone sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con la precisazione che gli ampliamenti volumetrici sono ammessi nel limite del 10% e strettamente condizionati al soddisfacimento delle esigenze di ordine igienico, funzionale o impiantistico e non devono produrre sopraelevazione dell'altezza massima del colmo del tetto oltre 60 cm. Negli spazi esterni non è ammessa la formazione di volumi interrati superiori ad 8 mq nei distacchi o nelle superfici scoperte.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 3, PIANO T-2

Ai sensi e per gli effetti del Piano Regolatore del comune di Torriglia vigente l'immobile oggetto di procedura è inserito in Zona BS ovvero zone sature di impianto antico. In tali zone sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con la precisazione che gli ampliamenti volumetrici sono ammessi nel limite del 10% e strettamente condizionati al soddisfacimento delle esigenze di ordine igienico, funzionale o impiantistico e non devono produrre sopraelevazione dell'altezza massima del colmo del tetto oltre 60 cm. Negli spazi esterni non è ammessa la formazione di volumi interrati superiori ad 8 mq nei distacchi o nelle superfici scoperte.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 2, PIANO T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La scrivente ha contattato telefonicamente l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Torriglia ed ha inviato email pec in data 06/11/2025 onde conoscere lo stato della regolarità edilizia del bene. Il Comune ad oggi non ha risposto.

In detta email pec era anche richiesto se l'immobile fosse stato dichiarato inagibile, come riferito dal **** Omissis **** durante il sopralluogo del giorno 21/10/2025.

Allo stato attuale si può riferire che non parrebbe sussistere la regolarità edilizia del bene in quanto è stata demolita la tramezza di separazione tra ingresso e camera. Detto abuso è sanabile mediante n. 2 opzioni:

- ricostruire la tramezza demolita (costo pari a circa €1.500);
- presentare pratica edilizia di CILA in sanatoria (costo pari ad € 1.500).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il bene risulta in classe energetica G, come da A.P.E. allegato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 3, PIANO T-2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



La scrivente ha contattato telefonicamente l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Torriglia ed ha inviato email pec in data 06/11/2025 onde conoscere lo stato della regolarità edilizia del bene. Il Comune ad oggi non ha risposto.

In detta email pec era anche richiesto se l'immobile fosse stato dichiarato inagibile, come riferito dal **** Omissis **** durante il sopralluogo del giorno 21/10/2025.

Allo stato attuale si può riferire che parrebbe sussistere la regolarità edilizia del bene in quanto lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il bene risulta in classe energetica G, come da A.P.E. allegato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 2, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di procedura non rientra in condominio infatti l'edificio è costituito da n. 2 unità immobiliari.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 3, PIANO T-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di procedura non rientra in condominio infatti l'edificio è costituito da n. 2 unità immobiliari.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, edificio 1, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - LOCALITA' ALPICELLA

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, PIANO T

L'immobile oggetto di pignoramento risulta collocato nella frazione del comune di Torriglia denominata Alpicella. Detta frazione risulta raggiungibile in automobile dal comune di Genova per il tramite della Val Bisagno ovvero Strada Statale 45 fino a Torriglia e quindi con diramazione su Strada provinciale 15 fino all'agglomerato urbano di Alpicella. Da tale strada l'immobile è raggiungibile solo pedonalmente mediante sentiero comune con altre abitazioni.

L'immobile oggetto di pignoramento è un vecchio fienile in non buono stato di conservazione collocato su terreno contraddistinto dal mappale 505 Catasto Terreni, tale costruzione risulta nei pressi del Lotto 1 ed è accessibile mediante sentiero pedonale. L'immobile non ha pareti perimetrali e risulta costruito mediante pilastri in pietra e mattoni e pali di legno, le pareti perimetrali (aperte) sono costituite da piccoli tronchi di albero posti in orizzontale e distanziati tra loro, la copertura è in legno con tegole alla marsigliese. Non è presente pavimentazione.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITA' ALPICELLA

il bene oggetto di pignoramento risulta collocato nella frazione del comune di Torriglia denominata Alpicella. Detta frazione risulta raggiungibile in automobile dal comune di Genova per il tramite della Val Bisagno ovvero Strada Statale 45 fino a Torriglia e quindi con diramazione su Strada provinciale 15 fino all'agglomerato urbano di Alpicella. Da tale strada il bene è raggiungibile solo pedonalmente mediante sentiero comune con altre abitazioni. Si tratta di terreno costituito da un grande terrazzamento quasi in piano attualmente adibito a prato con alcuni alberi da frutto sul confine con il mappale 156.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, PIANO T

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITA' ALPICELLA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, PIANO T

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITA' ALPICELLA

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, PIANO T

Il bene confina a nord, sud, est ed ovest con il mappale 505 NCT.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITA' ALPICELLA

Il terreno confina a nord con i mappali 176, 178, 147, 148 e con il mappale 508 (terreno graffato ai beni pignorati sub 2 e sub 3); a sud con i mappali 198, 197, 181 e parte del mappale 158; ad est con i mappali 191, 192, 193, 195 e 227; ad ovest con i mappali 158, 499 e 156.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	29,00 mq	36,00 mq	0,20	7,20 mq	4,30 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				7,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITA' ALPICELLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2257,00 mq	2257,00 mq	1	2257,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				2257,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	2257,00 mq	
---------------------------------------	------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/2007 al 22/08/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 507 Categoria C2 Cl.3, Cons. 29 Superficie catastale 36 mq Rendita € 61,41 Piano TERRA
Dal 18/12/2008 al 13/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 507 Categoria C2 Cl.3, Cons. 29 Superficie catastale 36 mq Rendita € 61,41 Piano TERRA
Dal 20/02/2009 al 18/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 507 Categoria C2 Cl.3, Cons. 29 Superficie catastale 36 mq Rendita € 61,41 Piano TERRA
Dal 28/11/2025 al 20/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 507 Categoria C2 Cl.3, Cons. 29 Superficie catastale 36 mq Rendita € 61,41 Piano TERRA

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITA' ALPICELLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/2007 al 04/12/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 505 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 22 57 Reddito dominicale € 2,91 Reddito agrario € 3,50
Dal 18/12/2008 al 13/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 505



		Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 22 57 Reddito dominicale € 2,91 Reddito agrario € 3,50
Dal 20/02/2009 al 18/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 505 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 22 57 Reddito dominicale € 2,91 Reddito agrario € 3,50
Dal 28/11/2025 al 20/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 505 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 22 57 Reddito dominicale € 2,91 Reddito agrario € 3,50

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	507			C2	3	29	36 mq	61,41 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITA' ALPICELLA

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	



36	505				Prato	3	00 22 57 mq	2,91 €	3,5 €	
----	-----	--	--	--	-------	---	----------------	--------	-------	--

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, PIANO T

Nulla da precisare.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITA' ALPICELLA

Nulla da precisare.

PATTI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, PIANO T

Nulla da precisare.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITA' ALPICELLA

Nulla da precisare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, PIANO T

Lo stato conservativo dell'immobile è in pessime condizioni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITA' ALPICELLA

Il prato versa in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, PIANO T

Il fabbricato è isolato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITA' ALPICELLA

Nulla da riferire.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, PIANO T

Nulla da segnalare.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITA' ALPICELLA

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, PIANO T

Il fienile è realizzato con pilastri muratura portante in pietrame e mattoni, la copertura è in legno.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITA' ALPICELLA

Trattasi di terreno quasi pianeggiante su cui insiste fienile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITA' ALPICELLA



L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/2007 al 22/08/1980	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BENETTI	31/07/1980	17482	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE GENOVA	22/08/1980	21137	16041
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2008 al 13/03/2007	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIVRI	13/03/2007	6438	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2009 al 18/12/2008	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIVRI	13/03/2007	6438	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		AGENZIA ENTRATE GENOVA	15/12/2008		
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2025 al 20/02/2009	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GUGLIELMONI ANDREA	20/02/2009	10570	2671
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE GENOVA	27/02/2009	6985	5076
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che il fienile con il terreno mappale 505 sono stati resi pertinenziali con il lotto 1 pertanto è necessario sciogliere il vincolo di pertinenza nell'atto di trasferimento a seguito della vendita giudiziaria dei due lotti separati.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITA' ALPICELLA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/2007 al 04/12/1984	**** Omissis ****	ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/12/1984		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2008 al 13/03/2007	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIVRI	13/03/2007	6438	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2009 al 18/12/2008	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIVRI	13/03/2007	6438	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE GENOVA	15/12/2008		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2025 al 20/02/2009	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GUGLIELMONI ANDREA	20/02/2009	10570	2671
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE GENOVA	27/02/2009	6985	5076
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che il terreno mappale 505 e il fienile sono stati resi pertinentziali con il lotto 1 pertanto è necessario sciogliere il vincolo di pertinenza nell'atto di trasferimento a seguito della vendita giudiziaria dei due lotti separati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 09/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Genova il 30/05/2011
Reg. gen. 18402 - Reg. part. 12671
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il sequestro conservativo in oggetto verte su di un importo fino alla concorrenza di € 80.000 e verte su n. 6 beni, di cui n. 4 oggetto della presente procedura (ovvero verte sugli immobili contraddistinti da FG 36 PART 508 SUB 2; FG 36 PART. 508 SUB 3; FG 36 PART 507 CATEGORIA C/2; FG 36 PART. 505 TERRENO); ovvero il sequestro verte sui beni della procedura contraddistinti dai numeri 2,3,4 e 6. Con successiva annotazione viene escluso l'immobile n. 1 dal sequestro. L'immobile n. 5 (FG36 PART 508 SUB 1 ente comune piano terra -ovvero cortile contornante immobili n. 2 e n. 3 (ovvero sub 2 e sub 3)- risulta bene comune tra subalterno 3 e subalterno 2.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a GENOVA il 24/07/2025
Reg. gen. 26227 - Reg. part. 20748
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: I beni pignorati corrispondono a FG 36 PART 508 SUB 2 (CATEGORIA A/4 - PIANO TERRA E PRIMO); FG 36 PART 508 SUB 3 (CATEGORIA A/4 - PIANO TERRA E SECONDO); FG 36 PART 507 (CATEGORIA C/2); FG 36 PART 505 (TERRENO). Il pignoramento è eseguito per la somma di €86.088,64. Nonostante nell'atto di pignoramento non sia inserito il subalterno 1 graffato (Ente



Comune equivalente ad Ente Urbano) la giurisprudenza e la prassi ritengono che, se funzionalmente unito al bene pignorato, debba comunque essere incluso nella stima per la vendita giudiziaria, al fine di garantire l'integrità del bene. Nello specifico tale cortile/giardino è il terreno su cui venne edificato l'edificio perdendo i suoi scopi agricoli e venendo graffiato al fabbricato.

Annotazioni a trascrizioni

- **restrizione di beni**

Trascritto a Genova il 11/01/2017

Reg. gen. 836 - Reg. part. 72

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Viene escluso l'immobile n. 1 dall'ordinanza di sequestro, l'immobile n. 1 non è oggetto di pignoramento di cui alla presente procedura.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Si precisa che in data 20/08/2025 è intervenuta l'Agenzia delle Entrate - Riscossione contro **** Omissis **** per un importo di € 285.609,75 di cui €14.202,03 assistiti da privilegio ipotecario, oltre gli interessi di mora maturandi, i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportati.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITA' ALPICELLA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 09/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Genova il 30/05/2011

Reg. gen. 18402 - Reg. part. 12671

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il sequestro conservativo in oggetto verte su di un importo fino alla concorrenza di € 80.000 e verte su n. 6 beni, di cui n. 4 oggetto della presente procedura (ovvero verte sugli immobili



contraddistinti da FG 36 PART 508 SUB 2; FG 36 PART. 508 SUB 3; FG 36 PART 507 CATEGORIA C/2; FG 36 PART. 505 TERRENO); ovvero il sequestro verte sui beni della procedura contraddistinti dai numeri 2,3,4 e 6. Con successiva annotazione viene escluso l'immobile n. 1 dal sequestro. L'immobile n. 5 (FG36 PART 508 SUB 1 ente comune piano terra -ovvero cortile contornante immobili n. 2 e n. 3 (ovvero sub 2 e sub 3)- risulta bene comune tra subalterno 3 e subalterno 2.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 24/07/2025

Reg. gen. 26227 - Reg. part. 20748

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: I beni pignorati corrispondono a FG 36 PART 508 SUB 2 (CATEGORIA A/4 - PIANO TERRA E PRIMO); FG 36 PART 508 SUB 3 (CATEGORIA A/4 - PIANO TERRA E SECONDO); FG 36 PART 507 (CATEGORIA C/2); FG 36 PART 505 (TERRENO). Il pignoramento è eseguito per la somma di €86.088,64. Nonostante nell'atto di pignoramento non sia inserito il subalterno 1 graffato (Ente Comune equivalente ad Ente Urbano) la giurisprudenza e la prassi ritengono che, se funzionalmente unito al bene pignorato, debba comunque essere incluso nella stima per la vendita giudiziaria, al fine di garantire l'integrità del bene. Nello specifico tale cortile/giardino è il terreno su cui venne edificato l'edificio perdendo i suoi scopi agricoli e venendo graffato al fabbricato.

Annotazioni a trascrizioni

- **restrizione di beni**

Trascritto a Genova il 11/01/2017

Reg. gen. 836 - Reg. part. 72

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Viene escluso l'immobile n. 1 dall'ordinanza di sequestro, l'immobile n. 1 non è oggetto di pignoramento di cui alla presente procedura.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Si precisa che in data 20/08/2025 è intervenuta l'Agenzia delle Entrate - Riscossione contro **** Omissis **** per un importo di € 285.609,75 di cui €14.202,03 assistiti da privilegio ipotecario, oltre gli interessi di mora maturandi, i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportati.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, PIANO T

L'immobile oggetto di procedura è inserito su terreno che risulta nel Piano regolatore del Comune di Torriglia quale Zona EA ove sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia con totale sostituzione dell'organismo edilizio esistente, ampliamento dei fabbricati edilizi esistenti fino al 20% del volume con un massimo di mc 80. E' ammessa la nuova edificazione con caratteri rurali e per le destinazioni ammesse dalla zona ovvero residenza, attività agricole e produttive, stalle, concimaie, tettoie, cantine, pollai, conigliere, serre, fienili, malghe, depositi per macchinari, vasche per la raccolta delle acque, attività agroturistica, spazi ricreativi a verde pubblici e privati, parcheggi. L'indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq per residenze, 0,03 mc/mq per altre funzioni, altezza massima 6,60 metri, distanza tra fabbricati 10 metri, distanza di confini 10 metri, distanza da strade 10 metri.

Il fienile che ha un volume di mc 154,8 può essere ampliato fino a 185,76 mc (incremento del volume pari al 20% e ricompreso negli 80 mc massimi).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITA' ALPICELLA

Il terreno oggetto di procedura è inserito nel Piano regolatore del Comune di Torriglia quale Zona EA ove sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia con totale sostituzione dell'organismo edilizio esistente, ampliamento dei fabbricati edilizi esistenti fino al 20% del volume con un massimo di mc 80. E' ammessa la nuova edificazione con caratteri rurali e per le destinazioni ammesse dalla zona ovvero residenza, attività agricole e produttive, stalle, concimaie, tettoie, cantine, pollai, conigliere, serre, fienili, malghe, depositi per macchinari, vasche per la raccolta delle acque, attività agroturistica, spazi ricreativi a verde pubblici e privati, parcheggi. L'indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq per residenze, 0,03 mc/mq per altre funzioni, altezza massima 6,60 metri, distanza tra fabbricati 10 metri, distanza di confini 10 metri, distanza da strade 10 metri.

Ai sensi e per gli effetti della normativa urbanistica sopra-citata, entro la porzione di 125 mq (distante dai confini per 10 metri) che risulta edificabile, è possibile realizzare un manufatto pari a 67,71 mc.

Il fienile che ha un volume di mc 154,8 può essere ampliato fino a 185,76 mc (incremento del volume pari al 20% e ricompreso negli 80 mc massimi) pertanto tale terreno può ospitare 253,47 mc di edificazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta costruito ante 1942 e data la sua facies può esserne attestata la regolarità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile essendo classato in categoria C/2 non è soggetto a certificazione energetica.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITA' ALPICELLA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nulla da riferire.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per i terreni non deve essere redatto A.P.E.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITA' ALPICELLA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni n. 1 e n. 2 sono afferenti un unico immobile terra-tetto con cortile/giardino adiacente e graffato per cui costituiscono un unicum.

I beni contraddistinti dal n. 3 e n. 4 sono costituiti da un terreno edificabile con fienile che assumono valore solo se strettamente interconnessi.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 2, piano T-1

L'immobile oggetto di pignoramento risulta collocato nella frazione del comune di Torriglia denominata Alpicella. Detta frazione risulta raggiungibile in automobile dal comune di Genova per il tramite della Val Bisagno ovvero Strada Statale 45 fino a Torriglia e quindi con diramazione su Strada provinciale 15 fino all'agglomerato urbano di Alpicella. Da tale strada l'immobile è raggiungibile solo pedonalmente mediante sentiero comune con altre abitazioni. L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un edificio con attorno un cortile, il cortile contraddistinto dal sub 1 non risulta essere oggetto di pignoramento. Nonostante nell'atto di pignoramento non sia inserito il subalterno 1 graffato (Ente Comune equivalente ad Ente Urbano) la giurisprudenza e la prassi ritengono che, se funzionalmente unito al bene pignorato, debba comunque essere incluso nella stima per la vendita giudiziaria, al fine di garantire l'integrità del bene. Nello specifico tale cortile/giardino è il terreno su cui venne edificato l'edificio perdendo i suoi scopi agricoli e venendo graffato al fabbricato. L'edificio è stato suddiviso in n. 2 unità immobiliari che risultano contraddistinte da sub 2 e sub 3. Entrambe le unità immobiliari possiedono accesso separato. Il subalterno 2 è costituito da piano primo rialzato (unità immobiliare abitativa con wc esterno) e da cantina sottostante la corte annessa di accesso all'unità immobiliare. Il subalterno 3 è costituito da appartamento sito al piano secondo, con accesso indipendente da cortile comune e cantina sita al piano terra e sottostante l'abitazione di cui al sub 2. La copertura del fabbricato è in comune ai due subalterni ma ha botola di accesso al sottotetto dal sub. 3. L'edificio è realizzato in muratura portante, con facciate parzialmente intonacate, copertura con travi in legno e tegole, il terreno circostante segue il pendio della collina. Non è presente allaccio alla corrente elettrica, non è presente impianto di riscaldamento. Le persiane sono in parte in alluminio e in parte in legno, le porte interne sono in legno così come le finestre. Entrambi gli immobili sono contraddistinti dal civico Alpicella 23. Il subalterno 2 risulta costituito da n. 1 appartamento con wc esterno attualmente dotato solo di wc. L'appartamento risulta composto da ingresso (che in precedenza era separato da stanza) e locale cucina/soggiorno; le pareti sono intonacate ed imbiancate, lo stesso dicasi per i soffitti, i pavimenti sono in cemento, essendo stata demolita la pavimentazione originaria. Sono presenti detriti, arredi vari, in cucina sono stati demoliti anche i rivestimenti presenti sul lavabo. La situazione dell'appartamento non ne consente un'abitabilità immediata. Il locale adibito a cantina ha la porta sbarrata da grata, all'interno le pareti sono intonacate e il pavimento è in cemento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 508, Sub. 2, Categoria A4, Graffato FG 36 PART 508

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

Valore di stima del bene: € 50.904,60

I valori OMI aggiornati al primo semestre 2025 inerenti il Comune di Torriglia, zona extraurbana nuclei minori, case sparse, identifica per abitazioni di tipo economico valori minimi pari ad €/mq 440 e valori massimi pari ad € 650,00.

Il Borsino immobiliare per Nuclei minori e case sparse regione agraria 4 Alta Trebbia identifica per



immobili in 2 fascia valori minimi pari ad €/mq 388, valori medi pari ad €/mq 463, valori massimi pari ad €/mq 538. In adiacenza all'immobile in oggetto risulta in vendita una casa terra-tetto, con giardino e vista sulla vallata, articolata su 3 livelli in discrete condizioni di manutenzione per un importo di €/mq 800.

Il valore applicato risulta dalla media tra il valore minimo OMI deprezzato del 20% (immobile non in condizioni normali) ed il valore minimo del Borsino Immobiliare.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 3, piano T-2

L'immobile oggetto di pignoramento risulta collocato nella frazione del comune di Torriglia denominata Alpicella. Detta frazione risulta raggiungibile in automobile dal comune di Genova per il tramite della Val Bisagno ovvero Strada Statale 45 fino a Torriglia e quindi con diramazione su Strada provinciale 15 fino all'agglomerato urbano di Alpicella. Da tale strada l'immobile è raggiungibile solo pedonalmente mediante sentiero comune con altre abitazioni. L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un edificio con attorno un cortile, il cortile contraddistinto dal sub 1 non risulta essere oggetto di pignoramento. Nonostante nell'atto di pignoramento non sia inserito il subalterno 1 graffato (Ente Comune equivalente ad Ente Urbano) la giurisprudenza e la prassi ritengono che, se funzionalmente unito al bene pignorato, debba comunque essere incluso nella stima per la vendita giudiziaria, al fine di garantire l'integrità del bene. Nello specifico tale cortile/giardino è il terreno su cui venne edificato l'edificio perdendo i suoi scopi agricoli e venendo graffato al fabbricato. L'edificio è stato suddiviso in n. 2 unità immobiliari che risultano contraddistinte da sub 2 e sub 3. Entrambe le unità immobiliari possiedono accesso separato. Il subalterno 2 è costituito da piano primo rialzato (unità immobiliare abitativa con wc esterno) e da cantina sottostante la corte annessa di accesso all'unità immobiliare. Il subalterno 3 è costituito da appartamento sito al piano secondo, con accesso indipendente da cortile comune e cantina sita al piano terra e sottostante l'abitazione di cui al sub 2. La copertura del fabbricato è in comune ai due subalterni ma ha botola di accesso al sottotetto dal sub. 3. L'edificio è realizzato in muratura portante, con facciate parzialmente intonacate, copertura con travi in legno e tegole, il terreno circostante segue il pendio della collina. Non è presente allaccio alla corrente elettrica, non è presente impianto di riscaldamento. Le persiane sono in parte in alluminio e in parte in legno, le porte interne sono in legno così come le finestre. Entrambi gli immobili sono contraddistinti dal civico Alpicella 23. Il subalterno 3 risulta costituito da n. 1 appartamento composto da ingresso, camera, cucina e bagno dotato di antibagno. Le pareti sono intonacate ed imbiancate, lo stesso dicasi per i soffitti, i pavimenti sono in piastrelle di graniglia, il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca a seduta con rivestimento di piastrelle fino a 2 metri. Sono presenti ovunque arredi vari, in cucina è presente lavandino. In ingresso è presente vecchia stufa in ghisa. La situazione dell'appartamento non ne consente un'abitabilità immediata. La cantina attualmente non presenta pavimentazione ma in alcune parti sono presenti lastre di pietra, in tale locale risulta una catena tagliata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 508, Sub. 3, Categoria A4, Graffato FG 36 PART 508

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

Valore di stima del bene: € 52.299,50

I valori OMI aggiornati al primo semestre 2025 inerenti il Comune di Torriglia, zona extraurbana nuclei minori, case sparse, identifica per abitazioni di tipo economico valori minimi pari ad €/mq 440 e valori massimi pari ad € 650,00.

Il Borsino immobiliare per Nuclei minori e case sparse regione agraria 4 Alta Trebbia identifica per immobili in 2 fascia valori minimi pari ad €/mq 388, valori medi pari ad €/mq 463, valori massimi pari ad €/mq 538. In adiacenza all'immobile in oggetto risulta in vendita una casa terra-tetto, con giardino e vista sulla vallata, articolata su 3 livelli in discrete condizioni di manutenzione per un importo di €/mq 800.

Il valore applicato risulta dalla media tra il valore minimo OMI deprezzato del 20% (immobile non in condizioni normali) ed il valore minimo del Borsino Immobiliare.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 2, piano T-1	137,58 mq	370,00 €/mq	€ 50.904,60	100,00%	€ 50.904,60
Bene N° 2 - Appartamento Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 3, piano T-2	141,35 mq	370,00 €/mq	€ 52.299,50	100,00%	€ 52.299,50
				Valore di stima:	€ 103.204,10

Valore di stima: € 103.204,10

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 96.543,90

Per i beni n. 1 e n. 2 si indica quanto segue: I valori OMI aggiornati al primo semestre 2025 inerenti il Comune di Torriglia, zona extraurbana nuclei minori, case sparse, identifica per abitazioni di tipo economico valori minimi pari ad €/mq 440 e valori massimi pari ad € 650,00.

Il Borsino immobiliare per Nuclei minori e case sparse regione agraria 4 Alta Trebbia identifica per immobili in 2 fascia valori minimi pari ad €/mq 388, valori medi pari ad €/mq 463, valori massimi pari ad €/mq 538. In adiacenza all'immobile in oggetto risulta in vendita una casa terra-tetto, con giardino e vista sulla vallata, articolata su 3 livelli in discrete condizioni di manutenzione per un importo di €/mq 800.

Il valore applicato risulta dalla media tra il valore minimo OMI deprezzato del 20% (immobile non in condizioni normali) ed il valore minimo del Borsino Immobiliare.

Alla stima finale viene applicata la decurtazione del 5% per mancata garanzia ed € 1.500 per la regolarizzazione del sub.2

LOTTO 2

- **Bene N° 3 -** Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, edificio 1, piano T
L'immobile oggetto di pignoramento risulta collocato nella frazione del comune di Torriglia denominata



Alpicella. Detta frazione risulta raggiungibile in automobile dal comune di Genova per il tramite della Val Bisagno ovvero Strada Statale 45 fino a Torriglia e quindi con diramazione su Strada provinciale 15 fino all'agglomerato urbano di Alpicella. Da tale strada l'immobile è raggiungibile solo pedonalmente mediante sentiero comune con altre abitazioni. L'immobile oggetto di pignoramento è un vecchio fienile in non buono stato di conservazione collocato su terreno contraddistinto dal mappale 505 Catasto Terreni, tale costruzione risulta nei pressi del Lotto 1 ed è accessibile mediante sentiero pedonale. L'immobile non ha pareti perimetrali e risulta costruito mediante pilastri in pietra e mattoni e pali di legno, le pareti perimetrali (aperte) sono costituite da piccoli tronchi di albero posti in orizzontale e distanziati tra loro, la copertura è in legno con tegole alla marsigliese. Non è presente pavimentazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 507, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.584,00

I valori OMI aggiornati al primo semestre 2025 inerenti il Comune di Torriglia, zona extraurbana nuclei minori, case sparse, identifica per abitazioni di tipo economico valori minimi pari ad €/mq 440 e valori massimi pari ad € 650,00.

Il Borsino immobiliare per Nuclei minori e case sparse regione agraria 4 Alta Trebbia identifica per immobili in 2 fascia valori minimi pari ad €/mq 388, valori medi pari ad €/mq 463, valori massimi pari ad €/mq 538.

Il valore applicato è pari al 50% del valore minimo OMI.

- **Bene N° 4 - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - LOCALITA' ALPICELLA**

il bene oggetto di pignoramento risulta collocato nella frazione del comune di Torriglia denominata Alpicella. Detta frazione risulta raggiungibile in automobile dal comune di Genova per il tramite della Val Bisagno ovvero Strada Statale 45 fino a Torriglia e quindi con diramazione su Strada provinciale 15 fino all'agglomerato urbano di Alpicella. Da tale strada il bene è raggiungibile solo pedonalmente mediante sentiero comune con altre abitazioni. Si tratta di terreno costituito da un grande terrazzamento quasi in piano attualmente adibito a prato con alcuni alberi da frutto sul confine con il mappale 156.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 505, Qualità Prato

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

Valore di stima del bene: € 3.475,78

I valori OMI aggiornati al primo semestre 2025 inerenti il Comune di Torriglia, zona extraurbana nuclei minori, case sparse, identifica per abitazioni di tipo economico valori minimi pari ad €/mq 440 e valori massimi pari ad € 650,00.

Il valore agricolo medio relativo alla zona Regione Agraria 4 per aree a prato nell'anno 2014, ultimo dato disponibile era pari ad €/ha 7982,00; tale valore aggiornato alla data attuale è pari ad €/ha 9674,18 ovvero €/mq 0,967.

Altro procedimento di stima è di tipo sintetico per aree fabbricabili, in comuni del centro nord fino a 5.000 abitanti e si basa sulla superficie effettivamente edificabile.

Il prodotto edilizio realizzabile è pari a mq 84. Il ricavo lordo realizzabile dalla vendita, facendo riferimento ai valori minimi OMI pari ad €/mq 440 risulta pari ad € 36.823,60. Il valore dell'area è dato dal ricavo lordo per il coefficiente pari a 0,13 (afferente i comuni <5.000 abitanti siti nel centro nord) ovvero il valore dell'area è pari ad € 4.787,07, ovvero €/mq 2,12.

Si ritiene infine di applicare il valore medio tra valore agricolo medio aggiornato e valore dell'area edificabile, ovvero si applica il valore di €/mq 1,54.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale



Bene N° 3 - Magazzino Torriglia (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, edificio 1, piano T	7,20 mq	220,00 €/mq	€ 1.584,00	100,00%	€ 1.584,00
Bene N° 4 - Terreno Torriglia (GE) - LOCALITA' ALPICELLA	2257,00 mq	1,54 €/mq	€ 3.475,78	100,00%	€ 3.475,78
Valore di stima:					€ 5.059,78

Valore di stima: € 5.059,78

Valore finale di stima: € 5.059,78

Per quanto attiene il fienile si indica quanto segue: I valori OMI aggiornati al primo semestre 2025 inerenti il Comune di Torriglia, zona extraurbana nuclei minori, case sparse, identifica per abitazioni di tipo economico valori minimi pari ad €/mq 440 e valori massimi pari ad € 650,00. Il Borsino immobiliare per Nuclei minori e case sparse regione agraria 4 Alta Trebbia identifica per immobili in 2 fascia valori minimi pari ad €/mq 388, valori medi pari ad €/mq 463, valori massimi pari ad €/mq 538. Il valore applicato è pari al 50% del valore minimo OMI.

Per quanto attiene il terreno edificabile si indica quanto segue: Il valore agricolo medio relativo alla zona Regione Agraria 4 per aree a prato nell'anno 2014, ultimo dato disponibile era pari ad €/ha 7982,00; tale valore aggiornato alla data attuale è pari ad €/ha 9674,18 ovvero €/mq 0,967.

Altro procedimento di stima è di tipo sintetico per aree fabbricabili, in comuni del centro nord fino a 5.000 abitanti e si basa sulla superficie effettivamente edificabile.

Il prodotto edilizio realizzabile è pari a mq 84. Il ricavo lordo realizzabile dalla vendita, facendo riferimento ai valori minimi OMI pari ad €/mq 440 risulta pari ad € 36.823,60. Il valore dell'area è dato dal ricavo lordo per il coefficiente pari a 0,13 (affidente i comuni <5.000 abitanti siti nel centro nord) ovvero il valore dell'area è pari ad € 4.787,07, ovvero €/mq 2,12.

Si ritiene infine di applicare il valore medio tra valore agricolo medio aggiornato e valore dell'area edificabile, ovvero si applica il valore di €/mq 1,54.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per quanto attiene il lotto 1 si precisa che il cortile presente a piano terra risulta bene comune tra il subalterno 2 ed il subalterno 3 pertanto ne viene inserita la superficie di 415 mq.

Tale superficie viene computata nonostante nell'atto di pignoramento non sia inserito il subalterno graffato (Ente Comune equivalente ad Ente Urbano), poiché la giurisprudenza e la prassi ritengono che, se funzionalmente unito al bene pignorato, debba comunque essere incluso nella stima per la vendita giudiziaria, al fine di garantire l'integrità del bene. Nello specifico tale cortile/giardino è il terreno su cui venne edificato l'edificio perdendo i suoi scopi agricoli e venendo graffato al fabbricato.

Per quanto attiene il lotto 2 si precisa che il terreno mappale 505 e il fienile sono stati resi pertinentziali con il lotto 1 pertanto, in caso di aggiudicazione separata, è necessario sciogliere il vincolo di pertinenza nell'atto di



trasferimento a seguito della vendita giudiziaria dei due lotti separati.

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

Genova, li 17/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bellino Raffaella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO1 PERIZIA PRIVACY_ LOTTO 1 E LOTTO 2 (Aggiornamento al 17/12/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - ALLEGATO 2 LOTTO 1 (Aggiornamento al 17/12/2025)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - ALLEGATO 3 LOTTO 1 (Aggiornamento al 17/12/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - ALLEGATO 4 CONFRONTO COSTRUITO/DEMOLITO BENE 1 LOTTO1 (Aggiornamento al 17/12/2025)
- ✓ N° 5 Foto - ALLEGATO 5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1 (Aggiornamento al 17/12/2025)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - ALLEGATO 6 ATTO DI PROVENIENZA LOTTO 1 (Aggiornamento al 17/12/2025)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 1
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALLEGATO 8 - VERBALE DI SOPRALLUOGO LOTTO 1 E 2 (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALLEGATO 9 VALORI IMMOBILIARI LOTTO 1 (Aggiornamento al 17/12/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALLEGATO 10 - A.P.E. LOTTO 1 (Aggiornamento al 17/12/2025)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - ALLEGATO 11 LOTTO 2 (Aggiornamento al 17/12/2025)
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - ALLEGATO 12 PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO 2 (Aggiornamento al 17/12/2025)
- ✓ N° 13 Foto - ALLEGATO 13 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2 (Aggiornamento al 17/12/2025)
- ✓ N° 14 Atto di provenienza - ALLEGATO 14 ATTO DI PROVENIENZA LOTTO 2 (Aggiornamento al 17/12/2025)



- ✓ N° 15 Altri allegati - ALLEGATO 15 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 2 (Aggiornamento al 17/12/2025)
- ✓ N° 16 Altri allegati - ALLEGATO 16 VALORI IMMOBILIARI LOTTO 2 (Aggiornamento al 17/12/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 2, piano T-1

L'immobile oggetto di pignoramento risulta collocato nella frazione del comune di Torriglia denominata Alpicella. Detta frazione risulta raggiungibile in automobile dal comune di Genova per il tramite della Val Bisagno ovvero Strada Statale 45 fino a Torriglia e quindi con diramazione su Strada provinciale 15 fino all'agglomerato urbano di Alpicella. Da tale strada l'immobile è raggiungibile solo pedonalmente mediante sentiero comune con altre abitazioni. L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un edificio con attorno un cortile, il cortile contraddistinto dal sub 1 non risulta essere oggetto di pignoramento. Nonostante nell'atto di pignoramento non sia inserito il subalterno 1 graffato (Ente Comune equivalente ad Ente Urbano) la giurisprudenza e la prassi ritengono che, se funzionalmente unito al bene pignorato, debba comunque essere incluso nella stima per la vendita giudiziaria, al fine di garantire l'integrità del bene. Nello specifico tale cortile/giardino è il terreno su cui venne edificato l'edificio perdendo i suoi scopi agricoli e venendo graffato al fabbricato. L'edificio è stato suddiviso in n. 2 unità immobiliari che risultano contraddistinte da sub 2 e sub 3. Entrambe le unità immobiliari possiedono accesso separato. Il subalterno 2 è costituito da piano primo rialzato (unità immobiliare abitativa con wc esterno) e da cantina sottostante la corte annessa di accesso all'unità immobiliare. Il subalterno 3 è costituito da appartamento sito al piano secondo, con accesso indipendente da cortile comune e cantina sita al piano terra e sottostante l'abitazione di cui al sub 2. La copertura del fabbricato è in comune ai due subalterni ma ha botola di accesso al sottotetto dal sub. 3. L'edificio è realizzato in muratura portante, con facciate parzialmente intonacate, copertura con travi in legno e tegole, il terreno circostante segue il pendio della collina. Non è presente allaccio alla corrente elettrica, non è presente impianto di riscaldamento. Le persiane sono in parte in alluminio e in parte in legno, le porte interne sono in legno così come le finestre. Entrambi gli immobili sono contraddistinti dal civico Alpicella 23. Il subalterno 2 risulta costituito da n. 1 appartamento con wc esterno attualmente dotato solo di wc. L'appartamento risulta composto da ingresso (che in precedenza era separato da stanza) e locale cucina/soggiorno; le pareti sono intonacate ed imbiancate, lo stesso dicasi per i soffitti, i pavimenti sono in cemento, essendo stata demolita la pavimentazione originaria. Sono presenti detriti, arredi vari, in cucina sono stati demoliti anche i rivestimenti presenti sul lavabo. La situazione dell'appartamento non ne consente un'abitabilità immediata. Il locale adibito a cantina ha la porta sbarrata da grata, all'interno le pareti sono intonacate e il pavimento è in cemento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 508, Sub. 2, Categoria A4, Graffato FG 36 PART 508

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

Destinazione urbanistica: Ai sensi e per gli effetti del Piano Regolatore del comune di Torriglia vigente l'immobile oggetto di procedura è inserito in Zona BS ovvero zone sature di impianto antico. In tali zone sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con la precisazione che gli ampliamenti volumetrici sono ammessi nel limite del 10% e strettamente condizionati al soddisfacimento delle esigenze di ordine igienico, funzionale o impiantistico e non devono produrre sopraelevazione dell'altezza massima del colmo del tetto oltre 60 cm. Negli spazi esterni non è ammessa la formazione di volumi interrati superiori ad 8 mq nei distacchi o nelle superfici scoperte.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 3, piano T-2

L'immobile oggetto di pignoramento risulta collocato nella frazione del comune di Torriglia denominata Alpicella. Detta frazione risulta raggiungibile in automobile dal comune di Genova per il tramite della Val Bisagno ovvero Strada Statale 45 fino a Torriglia e quindi con diramazione su Strada provinciale 15 fino all'agglomerato urbano di Alpicella. Da tale strada l'immobile è raggiungibile solo pedonalmente



mediante sentiero comune con altre abitazioni. L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un edificio con attorno un cortile, il cortile contraddistinto dal sub 1 non risulta essere oggetto di pignoramento. Nonostante nell'atto di pignoramento non sia inserito il subalterno 1 graffato (Ente Comune equivalente ad Ente Urbano) la giurisprudenza e la prassi ritengono che, se funzionalmente unito al bene pignorato, debba comunque essere incluso nella stima per la vendita giudiziaria, al fine di garantire l'integrità del bene. Nello specifico tale cortile/giardino è il terreno su cui venne edificato l'edificio perdendo i suoi scopi agricoli e venendo graffato al fabbricato. L'edificio è stato suddiviso in n. 2 unità immobiliari che risultano contraddistinte da sub 2 e sub 3. Entrambe le unità immobiliari possiedono accesso separato. Il subalterno 2 è costituito da piano primo rialzato (unità immobiliare abitativa con wc esterno) e da cantina sottostante la corte annessa di accesso all'unità immobiliare. Il subalterno 3 è costituito da appartamento sito al piano secondo, con accesso indipendente da cortile comune e cantina sita al piano terra e sottostante l'abitazione di cui al sub 2. La copertura del fabbricato è in comune ai due subalterni ma ha botola di accesso al sottotetto dal sub. 3. L'edificio è realizzato in muratura portante, con facciate parzialmente intonacate, copertura con travi in legno e tegole, il terreno circostante segue il pendio della collina. Non è presente allaccio alla corrente elettrica, non è presente impianto di riscaldamento. Le persiane sono in parte in alluminio e in parte in legno, le porte interne sono in legno così come le finestre. Entrambi gli immobili sono contraddistinti dal civico Alpicella 23. Il subalterno 3 risulta costituito da n. 1 appartamento composto da ingresso, camera, cucina e bagno dotato di antibagno. Le pareti sono intonacate ed imbiancate, lo stesso dicasi per i soffitti, i pavimenti sono in piastrelle di graniglia, il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca a seduta con rivestimento di piastrelle fino a 2 metri. Sono presenti ovunque arredi vari, in cucina è presente lavandino. In ingresso è presente vecchia stufa in ghisa. La situazione dell'appartamento non ne consente un'abitabilità immediata. La cantina attualmente non presenta pavimentazione ma in alcune parti sono presenti lastre di pietra, in tale locale risulta una catena tagliata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 508, Sub. 3, Categoria A4, Graffato FG 36 PART 508

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

Destinazione urbanistica: Ai sensi e per gli effetti del Piano Regolatore del comune di Torriglia vigente l'immobile oggetto di procedura è inserito in Zona BS ovvero zone sature di impianto antico. In tali zone sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con la precisazione che gli ampliamenti volumetrici sono ammessi nel limite del 10% e strettamente condizionati al soddisfacimento delle esigenze di ordine igienico, funzionale o impiantistico e non devono produrre sopraelevazione dell'altezza massima del colmo del tetto oltre 60 cm. Negli spazi esterni non è ammessa la formazione di volumi interrati superiori ad 8 mq nei distacchi o nelle superfici scoperte.

Prezzo base d'asta: € 96.543,90

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Torriglia (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, edificio 1, piano T
L'immobile oggetto di pignoramento risulta collocato nella frazione del comune di Torriglia denominata Alpicella. Detta frazione risulta raggiungibile in automobile dal comune di Genova per il tramite della Val Bisagno ovvero Strada Statale 45 fino a Torriglia e quindi con diramazione su Strada provinciale 15 fino all'agglomerato urbano di Alpicella. Da tale strada l'immobile è raggiungibile solo pedonalmente mediante sentiero comune con altre abitazioni. L'immobile oggetto di pignoramento è un vecchio fienile in non buono stato di conservazione collocato su terreno contraddistinto dal mappale 505 Catasto Terreni, tale costruzione risulta nei pressi del Lotto 1 ed è accessibile mediante sentiero pedonale. L'immobile non ha pareti perimetrali e risulta costruito mediante pilastri in pietra e mattoni e pali di legno, le pareti perimetrali (aperte) sono costituite da piccoli tronchi di albero posti in orizzontale e distanziati tra loro, la copertura è in legno con tegole alla marsigliese. Non è presente pavimentazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 507, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di procedura è inserito su terreno che risulta nel Piano regolatore del Comune di Torriglia quale Zona EA ove sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia con totale sostituzione dell'organismo edilizio esistente, ampliamento dei fabbricati edilizi esistenti fino al 20% del volume con un massimo di mc 80. E' ammessa la nuova edificazione con caratteri rurali e per le destinazioni ammesse dalla zona ovvero residenza, attività agricole e produttive, stalle, concimaie, tettoie, cantine, pollai, conigliere, serre, fienili, malghe, depositi per macchinari, vasche per la raccolta delle acque, attività agroturistica, spazi ricreativi a verde pubblici e privati, parcheggi. L'indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq per residenze, 0,03 mc/mq per altre funzioni, altezza massima 6,60 metri, distanza tra fabbricati 10 metri, distanza di confini 10 metri, distanza da strade 10 metri. Il fienile che ha un volume di mc 154,8 può essere ampliato fino a 185,76 mc (incremento del volume pari al 20% e ricompreso negli 80 mc massimi).

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Torriglia (GE) - LOCALITA' ALPICELLA

il bene oggetto di pignoramento risulta collocato nella frazione del comune di Torriglia denominata Alpicella. Detta frazione risulta raggiungibile in automobile dal comune di Genova per il tramite della Val Bisagno ovvero Strada Statale 45 fino a Torriglia e quindi con diramazione su Strada provinciale 15 fino all'agglomerato urbano di Alpicella. Da tale strada il bene è raggiungibile solo pedonalmente mediante sentiero comune con altre abitazioni. Si tratta di terreno costituito da un grande terrazzamento quasi in piano attualmente adibito a prato con alcuni alberi da frutto sul confine con il mappale 156.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 505, Qualità Prato

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

Destinazione urbanistica: Il terreno oggetto di procedura è inserito nel Piano regolatore del Comune di Torriglia quale Zona EA ove sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia con totale sostituzione dell'organismo edilizio esistente, ampliamento dei fabbricati edilizi esistenti fino al 20% del volume con un massimo di mc 80. E' ammessa la nuova edificazione con caratteri rurali e per le destinazioni ammesse dalla zona ovvero residenza, attività agricole e produttive, stalle, concimaie, tettoie, cantine, pollai, conigliere, serre, fienili, malghe, depositi per macchinari, vasche per la raccolta delle acque, attività agroturistica, spazi ricreativi a verde pubblici e privati, parcheggi. L'indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq per residenze, 0,03 mc/mq per altre funzioni, altezza massima 6,60 metri, distanza tra fabbricati 10 metri, distanza di confini 10 metri, distanza da strade 10 metri. Ai sensi e per gli effetti della normativa urbanistica sopra-citata, entro la porzione di 125 mq (distante dai confini per 10 metri) che risulta edificabile, è possibile realizzare un manufatto pari a 67,71 mc. Il fienile che ha un volume di mc 154,8 può essere ampliato fino a 185,76 mc (incremento del volume pari al 20% e ricompreso negli 80 mc massimi) pertanto tale terreno può ospitare 253,47 mc di edificazione.

Prezzo base d'asta: € 5.059,78



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 251/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 96.543,90

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 2, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 508, Sub. 2, Categoria A4, Graffato FG 36 PART 508	Superficie	137,58 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è in pessime condizioni, erano in corso lavori di ristrutturazione tali per cui l'immobile non è ad oggi abitabile.		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di pignoramento risulta collocato nella frazione del comune di Torriglia denominata Alpicella. Detta frazione risulta raggiungibile in automobile dal comune di Genova per il tramite della Val Bisagno ovvero Strada Statale 45 fino a Torriglia e quindi con diramazione su Strada provinciale 15 fino all'agglomerato urbano di Alpicella. Da tale strada l'immobile è raggiungibile solo pedonalmente mediante sentiero comune con altre abitazioni. L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un edificio con attorno un cortile, il cortile contraddistinto dal sub 1 non risulta essere oggetto di pignoramento. Nonostante nell'atto di pignoramento non sia inserito il subalterno 1 graffato (Ente Comune equivalente ad Ente Urbano) la giurisprudenza e la prassi ritengono che, se funzionalmente unito al bene pignorato, debba comunque essere incluso nella stima per la vendita giudiziaria, al fine di garantire l'integrità del bene. Nello specifico tale cortile/giardino è il terreno su cui venne edificato l'edificio perdendo i suoi scopi agricoli e venendo graffato al fabbricato. L'edificio è stato suddiviso in n. 2 unità immobiliari che risultano contraddistinte da sub 2 e sub 3. Entrambe le unità immobiliari possiedono accesso separato. Il subalterno 2 è costituito da piano primo rialzato (unità immobiliare abitativa con wc esterno) e da cantina sottostante la corte annessa di accesso all'unità immobiliare. Il subalterno 3 è costituito da appartamento sito al piano secondo, con accesso indipendente da cortile comune e cantina sita al piano terra e sottostante l'abitazione di cui al sub 2. La copertura del fabbricato è in comune ai due subalterni ma ha botola di accesso al sottotetto dal sub. 3. L'edificio è realizzato in muratura portante, con facciate parzialmente intonacate, copertura con travi in legno e tegole, il terreno circostante segue il pendio della collina. Non è presente allaccio alla corrente elettrica, non è presente impianto di riscaldamento. Le persiane sono in parte in alluminio e in parte in legno, le porte interne sono in legno così come le finestre. Entrambi gli immobili sono contraddistinti dal civico Alpicella 23. Il subalterno 2 risulta costituito da n. 1 appartamento con wc esterno attualmente dotato solo di wc. L'appartamento risulta composto da ingresso (che in precedenza era separato da stanza) e locale cucina/soggiorno; le pareti sono intonacate ed imbiancate, lo stesso dicasi per i soffitti, i pavimenti sono in cemento, essendo stata demolita la pavimentazione originaria. Sono presenti detriti, arredi vari, in cucina sono stati demoliti anche i rivestimenti presenti sul lavabo. La situazione dell'appartamento non ne consente un'abitabilità immediata. Il locale adibito a cantina ha la porta sbarrata da grata, all'interno le pareti sono intonacate e il pavimento è in cemento.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Torriglia (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, edificio 1, interno 3, piano T-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 508, Sub. 3, Categoria A4, Graffato FG 36 PART 508	Superficie	141,35 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è in pessime condizioni, erano in corso lavori di ristrutturazione tali per cui l'immobile non è ad oggi abitabile.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento risulta collocato nella frazione del comune di Torriglia denominata Alpicella. Detta frazione risulta raggiungibile in automobile dal comune di Genova per il tramite della Val Bisagno ovvero Strada Statale 45 fino a Torriglia e quindi con diramazione su Strada provinciale 15 fino all'agglomerato urbano di Alpicella. Da tale strada l'immobile è raggiungibile solo pedonalmente mediante sentiero comune con altre abitazioni. L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un edificio con attorno un cortile, il cortile contraddistinto dal sub 1 non risulta essere oggetto di pignoramento. Nonostante nell'atto di pignoramento non sia inserito il subalterno 1 graffato (Ente Comune equivalente ad Ente Urbano) la giurisprudenza e la prassi ritengono che, se funzionalmente unito al bene pignorato, debba comunque essere incluso nella stima per la vendita giudiziaria, al fine di garantire l'integrità del bene. Nello specifico tale cortile/giardino è il terreno su cui venne edificato l'edificio perdendo i suoi scopi agricoli e venendo graffato al fabbricato. L'edificio è stato suddiviso in n. 2 unità immobiliari che risultano contraddistinte da sub 2 e sub 3. Entrambe le unità immobiliari possiedono accesso separato. Il subalterno 2 è costituito da piano primo rialzato (unità immobiliare abitativa con wc esterno) e da cantina sottostante la corte annessa di accesso all'unità immobiliare. Il subalterno 3 è costituito da appartamento sito al piano secondo, con accesso indipendente da cortile comune e cantina sita al piano terra e sottostante l'abitazione di cui al sub 2. La copertura del fabbricato è in comune ai due subalterni ma ha botola di accesso al sottotetto dal sub. 3. L'edificio è realizzato in muratura portante, con facciate parzialmente intonacate, copertura con travi in legno e tegole, il terreno circostante segue il pendio della collina. Non è presente allaccio alla corrente elettrica, non è presente impianto di riscaldamento. Le persiane sono in parte in alluminio e in parte in legno, le porte interne sono in legno così come le finestre. Entrambi gli immobili sono contraddistinti dal civico Alpicella 23. Il subalterno 3 risulta costituito da n. 1 appartamento composto da ingresso, camera, cucina e bagno dotato di antibagno. Le pareti sono intonacate ed imbiancate, lo stesso dicasi per i soffitti, i pavimenti sono in piastrelle di graniglia, il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca a seduta con rivestimento di piastrelle fino a 2 metri. Sono presenti ovunque arredi vari, in cucina è presente lavandino. In ingresso è presente vecchia stufa in ghisa. La situazione dell'appartamento non ne consente un'abitabilità immediata. La cantina attualmente non presenta pavimentazione ma in alcune parti sono presenti lastre di pietra, in tale locale risulta una catena tagliata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.059,78

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Torriglia (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, edificio 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 507, Categoria C2	Superficie	7,20 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è in pessime condizioni.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento risulta collocato nella frazione del comune di Torriglia denominata Alpicella. Detta frazione risulta raggiungibile in automobile dal comune di Genova per il tramite della Val Bisagno ovvero Strada Statale 45 fino a Torriglia e quindi con diramazione su Strada provinciale 15 fino all'agglomerato urbano di Alpicella. Da tale strada l'immobile è raggiungibile solo pedonalmente mediante sentiero comune con altre abitazioni. L'immobile oggetto di pignoramento è un vecchio fienile in non buono stato di conservazione collocato su terreno contraddistinto dal mappale 505 Catasto Terreni, tale costruzione risulta nei pressi del Lotto 1 ed è accessibile mediante sentiero pedonale. L'immobile non ha		



	pareti perimetrali e risulta costruito mediante pilastri in pietra e mattoni e pali di legno, le pareti perimetrali (aperte) sono costituite da piccoli tronchi di albero posti in orizzontale e distanziati tra loro, la copertura è in legno con tegole alla marsigliese. Non è presente pavimentazione.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Torriglia (GE) - LOCALITA' ALPICELLA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 505, Qualità Prato	Superficie	2257,00 mq
Stato conservativo:	Il prato versa in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	il bene oggetto di pignoramento risulta collocato nella frazione del comune di Torriglia denominata Alpicella. Detta frazione risulta raggiungibile in automobile dal comune di Genova per il tramite della Val Bisagno ovvero Strada Statale 45 fino a Torriglia e quindi con diramazione su Strada provinciale 15 fino all'agglomerato urbano di Alpicella. Da tale strada il bene è raggiungibile solo pedonalmente mediante sentiero comune con altre abitazioni. Si tratta di terreno costituito da un grande terrazzamento quasi in piano attualmente adibito a prato con alcuni alberi da frutto sul confine con il mappale 156.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 2, PIANO T-1

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Genova il 30/05/2011

Reg. gen. 18402 - Reg. part. 12671

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il sequestro conservativo in oggetto verte su di un importo fino alla concorrenza di € 80.000 e verte su n. 6 beni, di cui n. 4 oggetto della presente procedura (ovvero verte sugli immobili contraddistinti da FG 36 PART 508 SUB 2; FG 36 PART. 508 SUB 3; FG 36 PART 507 CATEGORIA C/2; FG 36 PART. 505 TERRENO); ovvero il sequestro verte sui beni della procedura contraddistinti dai numeri 2,3,4 e 6. Con successiva annotazione viene escluso l'immobile n. 1 dal sequestro. L'immobile n. 5 (FG36 PART 508 SUB 1 ente comune piano terra -ovvero cortile contornante immobili n. 2 e n. 3 (ovvero sub 2 e sub 3)- risulta bene comune tra subalterno 3 e subalterno 2.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 24/07/2025

Reg. gen. 26227 - Reg. part. 20748

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: I beni pignorati corrispondono a FG 36 PART 508 SUB 2 (CATEGORIA A/4 - PIANO TERRA E PRIMO); FG 36 PART 508 SUB 3 (CATEGORIA A/4 - PIANO TERRA E SECONDO); FG 36 PART 507 (CATEGORIA C/2); FG 36 PART 505 (TERRENO). Il pignoramento è eseguito per la somma di €86.088,64. Nonostante nell'atto di pignoramento non sia inserito il subalterno 1 graffato (Ente Comune equivalente ad Ente Urbano) la giurisprudenza e la prassi ritengono che, se funzionalmente unito al bene pignorato, debba comunque essere incluso nella stima per la vendita giudiziaria, al fine di garantire l'integrità del bene. Nello specifico tale cortile/giardino è il terreno su cui venne edificato l'edificio perdendo i suoi scopi agricoli e venendo graffato al fabbricato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA 23 - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, INTERNO 3, PIANO T-2

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Genova il 30/05/2011

Reg. gen. 18402 - Reg. part. 12671

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Note: Il sequestro conservativo in oggetto verte su di un importo fino alla concorrenza di € 80.000 e verte su n. 6 beni, di cui n. 4 oggetto della presente procedura (ovvero verte sugli immobili contraddistinti da FG 36 PART 508 SUB 2; FG 36 PART. 508 SUB 3; FG 36 PART 507 CATEGORIA C/2; FG 36 PART. 505 TERRENO); ovvero il sequestro verte sui beni della procedura contraddistinti dai numeri 2,3,4 e 6. Con successiva annotazione viene escluso l'immobile n. 1 dal sequestro. L'immobile n. 5 (FG36 PART 508 SUB 1 ente comune piano terra -ovvero cortile contornante immobili n. 2 e n. 3 (ovvero sub 2 e sub 3)- risulta bene comune tra subalterno 3 e subalterno 2.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 24/07/2025

Reg. gen. 26227 - Reg. part. 20748

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: I beni pignorati corrispondono a FG 36 PART 508 SUB 2 (CATEGORIA A/4 - PIANO TERRA E PRIMO); FG 36 PART 508 SUB 3 (CATEGORIA A/4 - PIANO TERRA E SECONDO); FG 36 PART 507 (CATEGORIA C/2); FG 36 PART 505 (TERRENO). Il pignoramento è eseguito per la somma di €86.088,64. Nonostante nell'atto di pignoramento non sia inserito il subalterno 1 graffato (Ente Comune equivalente ad Ente Urbano) la giurisprudenza e la prassi ritengono che, se funzionalmente unito al bene pignorato, debba comunque essere incluso nella stima per la vendita giudiziaria, al fine di garantire l'integrità del bene. Nello specifico tale cortile/giardino è il terreno su cui venne edificato l'edificio perdendo i suoi scopi agricoli e venendo graffato al fabbricato.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - ALPICELLA - TORRIGLIA, EDIFICIO 1, PIANO T

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Genova il 30/05/2011

Reg. gen. 18402 - Reg. part. 12671

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il sequestro conservativo in oggetto verte su di un importo fino alla concorrenza di € 80.000 e verte su n. 6 beni, di cui n. 4 oggetto della presente procedura (ovvero verte sugli immobili contraddistinti da FG 36 PART 508 SUB 2; FG 36 PART. 508 SUB 3; FG 36 PART 507 CATEGORIA C/2; FG 36 PART. 505 TERRENO); ovvero il sequestro verte sui beni della procedura contraddistinti dai numeri 2,3,4 e 6. Con successiva annotazione viene escluso l'immobile n. 1 dal sequestro. L'immobile n. 5 (FG36 PART 508 SUB 1 ente comune piano terra -ovvero cortile contornante immobili n. 2 e n. 3 (ovvero sub 2 e sub 3)- risulta bene comune tra subalterno 3 e subalterno 2.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 24/07/2025

Reg. gen. 26227 - Reg. part. 20748

Quota: 1/1

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

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



Formalità a carico della procedura

Note: I beni pignorati corrispondono a FG 36 PART 508 SUB 2 (CATEGORIA A/4 - PIANO TERRA E PRIMO); FG 36 PART 508 SUB 3 (CATEGORIA A/4 - PIANO TERRA E SECONDO); FG 36 PART 507 (CATEGORIA C/2); FG 36 PART 505 (TERRENO). Il pignoramento è eseguito per la somma di €86.088,64. Nonostante nell'atto di pignoramento non sia inserito il subalterno 1 graffato (Ente Comune equivalente ad Ente Urbano) la giurisprudenza e la prassi ritengono che, se funzionalmente unito al bene pignorato, debba comunque essere incluso nella stima per la vendita giudiziaria, al fine di garantire l'integrità del bene. Nello specifico tale cortile/giardino è il terreno su cui venne edificato l'edificio perdendo i suoi scopi agricoli e venendo graffato al fabbricato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - LOCALITA' ALPICELLA

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Genova il 30/05/2011

Reg. gen. 18402 - Reg. part. 12671

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il sequestro conservativo in oggetto verte su di un importo fino alla concorrenza di € 80.000 e verte su n. 6 beni, di cui n. 4 oggetto della presente procedura (ovvero verte sugli immobili contraddistinti da FG 36 PART 508 SUB 2; FG 36 PART. 508 SUB 3; FG 36 PART 507 CATEGORIA C/2; FG 36 PART. 505 TERRENO); ovvero il sequestro verte sui beni della procedura contraddistinti dai numeri 2,3,4 e 6. Con successiva annotazione viene escluso l'immobile n. 1 dal sequestro. L'immobile n. 5 (FG36 PART 508 SUB 1 ente comune piano terra -ovvero cortile contornante immobili n. 2 e n. 3 (ovvero sub 2 e sub 3)- risulta bene comune tra subalterno 3 e subalterno 2.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 24/07/2025

Reg. gen. 26227 - Reg. part. 20748

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: I beni pignorati corrispondono a FG 36 PART 508 SUB 2 (CATEGORIA A/4 - PIANO TERRA E PRIMO); FG 36 PART 508 SUB 3 (CATEGORIA A/4 - PIANO TERRA E SECONDO); FG 36 PART 507 (CATEGORIA C/2); FG 36 PART 505 (TERRENO). Il pignoramento è eseguito per la somma di €86.088,64. Nonostante nell'atto di pignoramento non sia inserito il subalterno 1 graffato (Ente Comune equivalente ad Ente Urbano) la giurisprudenza e la prassi ritengono che, se funzionalmente unito al bene pignorato, debba comunque essere incluso nella stima per la vendita giudiziaria, al fine di garantire l'integrità del bene. Nello specifico tale cortile/giardino è il terreno su cui venne edificato l'edificio perdendo i suoi scopi agricoli e venendo graffato al fabbricato.

